



Universidad de Pinar del Río
“Hermanos Saíz Montes de Oca”
Centro de Estudios de Ciencias de la Educación Superior.

TÍTULO: CONCEPCIÓN PEDAGÓGICA DEL PROCESO DE FORMACIÓN DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. ESTRATEGIA PARA SU IMPLEMENTACIÓN EN LA PROVINCIA DE PINAR DEL RÍO.

TESIS PRESENTADA EN OPCIÓN AL GRADO CIENTÍFICO DE MÁSTER EN CIENCIAS DE LA EDUCACIÓN

AUTORA: Lic. Nora Esther Martínez de Osaba Fontanella.

Pinar del Río. 2016

Universidad de Pinar del Río
“Hermanos Saíz Montes de Oca”
Centro de Estudios de Ciencias de la Educación Superior.

TÍTULO: CONCEPCIÓN PEDAGÓGICA DEL PROCESO DE FORMACIÓN DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. ESTRATEGIA PARA SU IMPLEMENTACIÓN EN LA PROVINCIA DE PINAR DEL RÍO.

TESIS PRESENTADA EN OPCIÓN AL GRADO CIENTÍFICO DE MÁSTER EN CIENCIAS DE LA EDUCACIÓN

AUTORA: Lic. Nora Esther Martínez de Osaba Fontanella.

TUTORA: Dra. Tania Yakelyn Cala Peguero.

Pinar del Río. 2016

“No fructifica la educación si no es continua y constante;(...)”

José Martí.

*A mí Juan Antonio, donde esté,
A mí madre por aliviarme tanto el difícil camino de la vida,
rezo a Dios por tenerla a mi lado muchos años más.
A Lucas, mi único y gran amor.*

Agradecimientos

A mi madre, mi primera inspiración, y a mi padre por la educación que me brindó.

A Luquí, mi único y gran amor, a quien por coincidencias del destino le tocó estar lejos durante casi todo este proceso, aunque solo en cuerpo, pues en alma y corazón me acompañó en todo momento. Y sobre todo le agradezco haber llegado casi al final cuando más le necesitaba para recuperar el aliento que casi había perdido después de tantos meses de duro e intenso trabajo.

A Marty, mi siempre consentida, por su paciencia en la escucha de temas tan tediosos para ella.

A Amandy, que aunque lejos siempre me guía con su sabiduría y su fuerza.

A la Doctora Tania Yakelyn Cala Peguero, por su paciencia, entrega y capacidad.

Al Doctor Eurípides Valdés Lobán, quien debió vivir para verme crecer en la profesión.

A mi familia toda.

A mis compañeras de departamento, LÍlana y Evelyn, por alentarme cada día en la consecución de esta obra.

A mis compañeros de Maestría, Tatiana, Inelvis, Dayan y Sunelys, por su complicidad incondicional.

A profesores y personal del CECES.

A tí nuevamente mi cielo, por enseñarme el camino de la verdadera felicidad y por ayudarme a ser mejor persona cada día. Infinitas gracias, regálame tu existencia por el resto de mis días.

RESUMEN

La investigación se dirige al perfeccionamiento del proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia de Pinar del Río.

Para ello, se fundamentó una concepción pedagógica de dicho proceso, sustentada en el modo de actuación *ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria* como agente dinamizador de un cambio en el proceso formativo, lo que permitió identificar dos etapas por las que transcurre este proceso, los principios que regulan su funcionamiento, así como los contenidos que determinan la formación del registrador de la propiedad.

A partir de la concepción pedagógica presentada, se estructuró una estrategia para su implementación a través de tres acciones estratégicas específicas, de las cuales resultaron como productos: Programa del curso de especialización para la habilitación de registradores de la propiedad; Programa de Capacitación a los profesores del Departamento de Derecho de la Universidad de Pinar del Río y al personal no docente de la Dirección Provincial de Justicia de Pinar del Río y Entrenamiento desde el puesto de trabajo para el perfeccionamiento del desempeño profesional de los registradores de la propiedad.

Para evaluar la factibilidad y validez de la concepción pedagógica y de la estrategia diseñada, se utilizó el método de criterio de expertos, que aportó resultados devenidos en importante contribución al perfeccionamiento de estas acciones estratégicas específicas.

PALABRAS CLAVES:

Formación del registrador de la propiedad, modo de actuación *ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria*, sistemas y principios registrales.

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN/ 1

CAPÍTULO I: Tendencias del proceso de formación del registrador de la propiedad: diagnóstico de su estado actual en la provincia Pinar del Río/ 8

- 1.1. Análisis conceptual del proceso de formación del registrador de la propiedad. /8-12
- 1.2. La formación del registrador de la propiedad y su relación con los sistemas de ordenación jurídica de la propiedad inmueble. /12-17
 - 1.2.1. La formación del registrador de la propiedad a nivel internacional. /17-23
 - 1.2.2. La formación del registrador de la propiedad en Cuba. /23-29
- 1.3. Tendencias del proceso de formación del registrador de la propiedad a nivel internacional y en Cuba. /29-31
- 1.4. Estado actual del proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia de Pinar del Río. /31-32
 - 1.4.1. Resultados de la información obtenida a partir de la aplicación de los instrumentos. /32-39
 - 1.4.2. Principales regularidades del estudio diagnóstico del proceso de formación del registrador de la propiedad (PFRP) en la provincia Pinar del Río. /39-40

CAPÍTULO II: Bases teóricas y fundamentos de una concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad. /41

- 2.1. Bases teóricas y fundamentos de la concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad. /41-48
- 2.2. Concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad. /49-50
 - 2.2.1. El proceso de formación del registrador de la propiedad asume como principios el carácter sistémico, contextual, profesionalizante y de la sistematización e integración de acciones del modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria atendiendo a su estructura secuenciada y dinámica. /50-54
 - 2.2.2. La formación del registrador de la propiedad constituye un proceso que se estructura en dos etapas, la primera de habilitación como registrador de la propiedad y la segunda de desempeño profesional. /54-55
 - 2.2.3. El proceso de formación del registrador de la propiedad está determinado por los sistemas de ordenación jurídica de la propiedad inmueble y los principios que rigen estos sistemas, los que a su vez redimensionan los componentes de dicho proceso formativo. /56-60
 - 2.2.4. El modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria se considera una actuación exclusiva del registrador de la propiedad encaminada a proporcionar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario a partir de: asesorar legalmente a los clientes que acuden al registro de la propiedad; calificar la

documentación que pretende el acceso al registro de la propiedad; inscribir los títulos de dominio y derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles; y publicar el contenido de los asientos del registro. /60-65

CAPÍTULO III: Estrategia para la implementación de la concepción pedagógica para el proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río. /66

- 3.1. Estrategia para la materialización de la concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río. /66-74
- 3.2. Resultados de la valoración de la concepción pedagógica y de la estrategia, por un grupo de expertos. /74-77

CONCLUSIONES. /78-79

RECOMENDACIONES. /80

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BIBLIOGRAFÍA

ANEXOS

INTRODUCCIÓN

El estudio del estatuto jurídico de los bienes inmuebles tradicionalmente se ha incluido en el llamado Derecho de cosas, el cual tiene como tema fundamental la atribución y el goce de los bienes económicos, cuestión de gran importancia para la organización social. Las normas que integran este Derecho están fuertemente influenciadas por la opción política que inspire la organización de la comunidad, lo que determina que el Estado siempre va a estar profundamente interesado en velar su política inmobiliaria a tono con los intereses de la clase en el poder.

Las relaciones jurídicas inmobiliarias son el centro de atención del Registro de la Propiedad, adscripto a las Direcciones Municipales de Justicia, a cuyo cargo se encuentra un funcionario público denominado registrador de la propiedad.

Como la educación tiene similares características a las enunciadas para el caso de los bienes inmuebles, en el sentido de que como fenómeno social es eminentemente clasista, no resulta extraño referir que la formación del profesional a cuyo cargo se encuentra el registro de la propiedad va a estar condicionada en todo momento a las circunstancias histórico-concretas que caractericen a una sociedad.

En Cuba, el registrador de la propiedad como profesional a cuyo cargo se encuentra el registro de la propiedad, ha ganado un rol protagónico en la función asesora jurídica, a partir de la actualización del modelo económico, exigiéndose cada vez con mayor fuerza, por parte de las máximas autoridades de la nación, de un profesional altamente calificado y competente en esta sui géneris materia, que es la inmobiliaria, capaz de empujar dicho proceso de actualización del modelo económico sobre la base del cumplimiento irrestricto de la legalidad y los principios de la moral socialista.

Las ideas antes expuestas destacan la importancia que reviste para el devenido registrador de la propiedad, independientemente del grado científico que ostente, la especialización en esta sui géneris profesión. Una vez habilitado, el registrador necesita mantener su autopreparación constante, el perfeccionamiento y actualización continua de los contenidos propios del ejercicio de la función registral, razón que permite entonces hablar, al amparo de las Ciencias de la Educación, que

el proceso de formación del registrador de la propiedad debe ser entendido como un proceso formativo que hace suyos los principios que informan la Teoría de la Educación Avanzada.

En la provincia de Pinar del Río, aun cuando se accede a ser registrador de la propiedad a través de un examen de habilitación, este no es resultado de un proceso formativo, intencionalmente concebido en correspondencia con el modo de actuación. Por otra parte, la articulación entre la habilitación y su desempeño profesional resulta asistemático y espontáneo, centrando su atención en acciones colectivas de superación determinadas por las transformaciones sociales, sin considerar las necesidades individuales y colectivas de formación.

La situación antes descrita permite identificar como **situación problemática** que el proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río carece de un enfoque sistémico que articule la habilitación y el desempeño profesional del registrador de la propiedad, en correspondencia con su modo de actuación que potencie su desempeño profesional eficiente.

En consecuencia, el **problema de investigación** es: ¿Cómo contribuir al perfeccionamiento del proceso de formación del registrador de la propiedad, en la provincia de Pinar del Río?

Por ello el **objeto de investigación** se enmarca en el **proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia de Pinar del Río**.

El **objetivo** de esta investigación es: Fundamentar una concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad, con enfoque sistémico, permanente y profesional, que permita su implementación a través de una estrategia en la provincia de Pinar del Río.

En tal sentido, de la relación que con carácter de ley se establece entre **problema-objeto-objetivo**, y para dar respuesta al problema científico, cumplimentar el objetivo de investigación y lograr transformar el objeto de estudio, surgen las siguientes **preguntas científicas**:

1. ¿Cuáles son las tendencias del proceso de formación del registrador de la propiedad a nivel internacional y nacional?
2. ¿Cuál es el estado actual del proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río?
3. ¿Cuáles son las bases teóricas que sustentan la concepción pedagógica para el proceso de formación del registrador de la propiedad?
4. ¿Cuáles son las ideas científicas y principios que fundamentan una concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad?
5. ¿Cómo lograr la implementación práctica de la concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río?
6. ¿Qué validez teórica posee la concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad, así como la estrategia propuesta para su implementación en la provincia Pinar del Río?

En consonancia con el objetivo de la investigación se ejecutaron las siguientes **tareas en la investigación:**

1. Estudio de las tendencias del proceso de formación del registrador de la propiedad a nivel internacional y nacional.
2. Diagnóstico de la situación actual del proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia de Pinar del Río.
3. Determinación de las bases teóricas que sustentan la concepción pedagógica para el proceso de formación del registrador de la propiedad.
4. Fundamentación de las ideas científicas y principios que componen la concepción pedagógica para el proceso de formación del registrador de la propiedad.
5. Diseño de una estrategia para la implementación práctica de la concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río.
6. Valoración teórica de la concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad así como de la estrategia propuesta para su implementación en la provincia Pinar del Río.

Respecto a los **métodos** que rigen la presente investigación, aludir primeramente que el Diccionario Filosófico refiere literalmente que el método debe entenderse como el “camino hacia algo”, manera de alcanzar un objetivo, determinado procedimiento para ordenar la actividad.

El método dialéctico-materialista es el que conduce la investigación, pues se asume el mismo como visión filosófica de los fenómenos y el mundo circundante. Es el método que organiza y dirige la actividad cognoscitiva del hombre. La dialéctica se asume por la presente “como la ciencia de las leyes más generales de todo movimiento...sus leyes deben regir tanto para el movimiento en la naturaleza y en la historia humana como para el que se da en el campo del pensamiento” (F. Engels, p.228).

El establecimiento de métodos específicos, teóricos y empíricos que parten del reconocimiento del carácter rector del método dialéctico-materialista, son eslabones intermedios a través de los cuales se produce la unión de aquel con el conocimiento científico especializado.

➤ **Métodos teóricos:** Estos métodos permiten revelar las relaciones esenciales del objeto de investigación, no observables directamente. Participan en la etapa de asimilación de hechos, fenómenos y procesos asociados al objeto. En virtud de estos métodos logramos realizar una interpretación conceptual de los datos empíricos encontrados:

❖ **Histórico-lógico:** A través de este método se estudia la trayectoria del proceso de formación del registrador de la propiedad a nivel internacional y nacional en su devenir histórico, que permite la determinación de tendencias del mismo, signadas por los sistemas.

❖ **Sistémico-estructural:** Este método permite modelar el proceso de formación del registrador de la propiedad mediante la determinación de sus componentes, así como de las relaciones entre los mismos, llegando a conformar una nueva cualidad de dicho objeto como totalidad. Esas relaciones determinan la estructura del objeto, en orden a la jerarquía de cada uno de sus componentes, así como su dinámica de funcionamiento. La estructura es consecuencia del orden que

establecen las relaciones entre los componentes, lo que define al proceso de formación del registrador de la propiedad como sistema, tanto en su expresión real (objeto), como en su expresión ideal (concepción).

- ❖ **Modelación:** Permite establecer nuevas cualidades del proceso de formación del registrador de la propiedad, permitiendo la representación mental de manera anticipada que se concreta en la concepción pedagógica que se presenta.
- **Métodos empíricos:** Estos métodos revelan las características fenomenológicas del objeto. Se emplean fundamentalmente en esta investigación en la etapa de acumulación de información empírica, durante el diagnóstico del estado actual del objeto en la provincia Pinar del Río.
- ❖ **Observación científica:** Para valorar la realización de los Encuentros Técnicos programados por la Dirección Provincial de Justicia de Pinar del Río para determinar la incidencia de estos en el proceso de formación del registrador de la propiedad, en tanto constituyen la alternativa de superación más estable que poseen los registradores de la propiedad
- ❖ **Análisis documental:** Este método permite sustentar la revisión de diferentes materiales que brindan información auténtica y confiable para la investigación, a saber: Resolución que aprueba y pone en vigor las funciones y requisitos de los cargos técnicos propios del Ministerio de Justicia (Resolución número 71 de 30 de marzo de 2006); Plan de Estudios de la Carrera de Derecho y dentro de este específicamente, Programa de la Disciplina Fundamentos Teóricos y Prácticos del Desempeño Jurídico (DPI), Programa de la Disciplina Derecho Civil y Familia, Programa de la Asignatura Derecho sobre Bienes, Programa de la Asignatura Derecho Registral Inmobiliario y otros documentos recogidos en memorias de cursos impartidos por los especialistas del Registro de la Propiedad del Ministerio de Justicia.
- ❖ **Entrevista:** Para obtener información de especialistas sobre la temática investigada con un mayor nivel de profundidad.
- ❖ **Encuesta:** Con el objetivo de conocer la valoración de los registradores de la propiedad respecto a su proceso formativo.

❖ **Método Delphi:** Se utiliza este método para evaluar la factibilidad de la concepción pedagógica y de la estrategia diseñada, a través del criterio expresado por los expertos.

Para el procesamiento de la información se utilizan **técnicas de la estadística descriptiva**, que permiten interpretar, resumir y presentar la información a través de tablas y gráficos.

Contribución a la teoría:

Se propone una **concepción pedagógica** del proceso de formación del registrador de la propiedad, que articula la habilitación con el desempeño profesional como etapas de dicho proceso, en correspondencia con el modo de actuación profesional.

Contribución a la práctica:

La estrategia que permite implementar la concepción pedagógica presentada, a través de acciones estratégicas específicas, de las cuales resultan los siguientes productos:

- ❖ Diseño del programa didáctico del curso de habilitación sustentado en el modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria».
- ❖ Diseño de un Programa de Capacitación para los profesores del Departamento de Derecho de la Universidad de Pinar del Río y al personal no docente de la Dirección provincial de Justicia en Pinar del Río.
- ❖ Diseño de un entrenamiento desde el puesto de trabajo para los registradores de la propiedad de la provincia Pinar del Río.

Novedad Científica:

Concebir el proceso de formación del registrador de la propiedad como un proceso de formación continua y permanente, de carácter sistémico, contextual y profesional, que se estructura secuenciadamente a través de las etapas de habilitación registral inmobiliaria y desempeño profesional del registrador de la propiedad; donde se reconoce la publicidad registral inmobiliaria como modo de actuación del registrador de la propiedad. Igualmente se concibe que los sistemas y principios registrales determinan los contenidos de formación del registrador de la propiedad.

El informe de investigación, se estructura en introducción, tres capítulos que contienen la fundamentación teórica, los presupuestos metodológicos de la tesis, el análisis de los resultados y la propuesta de estrategia; así como conclusiones, recomendaciones, referencias bibliográficas, bibliografía y anexos.

En el **primer capítulo**, *Tendencias del proceso de formación del registrador de la propiedad: diagnóstico de su estado actual en la provincia Pinar del Río*, se parte de un análisis de los antecedentes del proceso de formación del registrador de la propiedad en el mundo y en Cuba; estableciéndose tendencias en torno al objeto de estudio; así como se presenta el diagnóstico sobre el estado actual de dicho proceso formativo, particularizando en la provincia de Pinar del Río.

En el **segundo capítulo**, *Bases teóricas y fundamentos de una concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad*, se explican las bases teóricas y su concreción en los fundamentos de la concepción pedagógica de dicho proceso.

En el **tercer capítulo**, *Estrategia para la implementación de la concepción pedagógica para el proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río* se propone y se fundamenta la estrategia para implementar en la práctica educativa la concepción propuesta, así como se precisan los resultados de la aplicación del método de criterio de expertos para evaluar la concepción pedagógica y la estrategia.

CAPÍTULO I: TENDENCIAS DEL PROCESO DE FORMACIÓN DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD: DIAGNÓSTICO DE SU ESTADO ACTUAL EN LA PROVINCIA PINAR DEL RÍO

En el presente capítulo se presenta el análisis tendencial del proceso de formación del registrador de la propiedad a nivel internacional y nacional, reconociendo sus particularidades en algunos sistemas de derecho europeos y latinos en general y en Cuba en particular. Asimismo, se presenta el diagnóstico del estado actual de dicho proceso en la provincia Pinar del Río.

1.1. Análisis conceptual del proceso de formación del registrador de la propiedad

En el presente epígrafe se realiza un análisis conceptual del proceso de formación del registrador de la propiedad a partir de la descomposición y posterior integración de los componentes que lo conforman. Ello será posible gracias a las definiciones que ofrecen tanto las ciencias de la educación como las ciencias jurídicas, sobre dichos componentes.

La literatura jurídica consultada no ofrece un concepto del proceso de formación del registrador de la propiedad, por lo que se impone hacer una descomposición del objeto de estudio en las partes que lo componen y analizar su tratamiento desde las Ciencias de la Educación.

Por su parte, el vocablo **proceso** es definido en el Diccionario Filosófico como “los fenómenos, acontecimientos, hechos que se suceden, pasando por diferentes estados. Se define como transformación sistemática, sujeta a la ley, de un fenómeno; como el paso del mismo a otro fenómeno (desarrollo)” (Rosental M. y Ludin P. 1981, p. 182).

Para **Álvarez de Zayas** (1999) un proceso es una sucesión de estados de un objeto determinado. Otros autores definen **proceso** como “un conjunto de actividades, acciones o toma de decisiones interrelacionadas, caracterizadas por inputs y outputs, orientadas a obtener un resultado específico como consecuencia del valor añadido aportado por cada una de las actividades que se llevan a cabo en las diferentes etapas de dicho proceso” (Fernández Cánovas, 2000, p.8).

Así debemos entender por **proceso** la sucesión de etapas de desarrollo de un fenómeno orientado hacia un objetivo específico.

El término **formación**, en la Educación Superior cubana, se emplea para caracterizar el “proceso sustantivo desarrollado en las universidades con el objetivo de preparar integralmente al estudiante en una determinada carrera universitaria y abarca, tanto los estudios de pregrado como los de postgrado” (Horrutiner Silva, 2006, p.30).

Asumimos la propuesta planteada por Díaz López, de que la **formación** aparece como un proceso multidireccional mediante el cual se transmiten y reciben conocimientos, habilidades, valores, actitudes, costumbres y formas de actuar. Se puede afirmar que se trata de un proceso orientado a preparar integralmente al ser humano para la vida social (Díaz López, 2014, p.28)

Oportuno resulta reconocer el criterio de Añorga Morales (2010) al hacer referencia al término de **Formación permanente** visto como el proceso dirigido a la revisión y renovación de conocimientos, actitudes y habilidades previamente adquiridas, determinado por la necesidad de actualizar los conocimientos como consecuencia de los cambios y avances de la tecnología y de las ciencias, definición importante para concebir el proceso de formación del registrador de la propiedad.

Atendiendo a dicho análisis es importante hacer alusión a la definición de **proceso de formación** apuntada por Álvarez de Zayas (1999), visto como “proceso totalizador cuyo objetivo es preparar al hombre como ser social” (Álvarez de Zayas, 1999, p. 9). Lo educativo, lo instructivo y lo desarrollador son las tres dimensiones o funciones que le atribuye este autor, tesis con la que se coincide, al proceso formativo, las cuales funcionan como una tríada dialéctica, “relacionadas entre sí como secuencia, en primer lugar, de lo que tienen en común, son propiedades que

se manifiestan en procesos formativos; y en segundo lugar se diferencian, ante todo, en su intención, en lo que persiguen: el educativo, la formación del hombre para la vida; el instructivo, la formación del hombre como trabajador, para vivir; el desarrollador, la formación de sus potencialidades funcionales o facultades” (Álvarez de Zayas, 1999, p. 17).

Álvarez de Zayas al estudiar el proceso formativo explica que este se proyecta en tres dimensiones, en tres procesos con fines distintos: el educativo, el desarrollador y el instructivo. El proceso educativo, a su vez, se puede clasificar (atendiendo al tipo de institución que participa en su ejecución) en sentido amplio, cuando participa toda la sociedad, y en sentido estrecho, cuando solo participa la escuela (Álvarez de Zayas, 1999, p. 10), lo que debe ser tenido en consideración para aportar alternativas en torno a los procesos de formación de profesionales, en este caso del registrador de la propiedad.

Por su parte, Horrúitiner (2006) ofrece una similar consideración en torno al proceso de formación y estas tres dimensiones esenciales que posee: instructiva, educativa y desarrolladora, las que en su integración expresan la nueva cualidad a formar: preparar al profesional para su desempeño exitoso en la sociedad.

Sin dudas, se impone apuntar qué se está entendiendo por **registrador de la propiedad**, visto como el sujeto a cuyo cargo se encuentra el registro de la propiedad. Llama la atención que no se encuentra definición sobre el registrador de la propiedad en la normativa jurídica cubana vigente en materia de derecho registral inmobiliario, sino que debe hacerse un análisis de la naturaleza de su cargo y funciones, la cual ha sido objeto de diversas teorías, asumiendo la autora la ofrecida por Lacruz y Chico, (sf), quienes las resumen en el registrador como funcionario administrativo y como profesional vinculado.

Como funcionario administrativo, el registrador se considera parte de la organización propia del Estado. En esta figura algo propio del Estado pasa al particular, y este ejerce el derecho y los servicios de que el Estado es titular solamente a causa de esta transferencia. Mientras que el registrador como profesional vinculado, realiza prestación profesional y no genéricos deberes de oficio, como ocurre normalmente con los funcionarios administrativos. Derivada de la anterior se halla la *posición*

dualista en la cual se entiende que la relación frente al Estado del registrador es de carácter administrativo y gobernada por normas de derecho público, y además, de cara al particular que acude al registro, se trata de una relación de naturaleza contractual regido por el Derecho Civil. Parecida a la precedente está la *posición mixta*. En ella se mezclan una serie de caracteres de funcionario y particular, encargado de funciones públicas. Se trata de funcionarios públicos por razones de encuadre en un Ministerio del cual se depende, pero la cosa no puede pasar de ahí, pues al otorgarse por delegación del Estado el poder de calificar y adscribirse a la categoría de juristas (nótese que el análisis se está haciendo desde la doctrina española donde el registrador de la propiedad requiere ser titulado en Derecho, como se verá más adelante), se concede la suficiente autonomía para que su actuación sea bajo su exclusiva responsabilidad.

Lo común entre estas teorías radica precisamente en que el registrador de la propiedad, independientemente de ser encuadrado o no dentro del rango de funcionarios administrativos, sí ejerce una función pública que responde a intereses estatales, sin embargo, al estar dotado de la función calificadora, con todos los recursos que esta ofrece que le permiten al registrador disponer la inscripción o denegación de los títulos que pretenden su acceso al registro de la propiedad, hacen que se le conceda suficiente autonomía para que su actuación sea bajo su exclusiva responsabilidad.

Por su parte, en Cuba rige el sistema de derecho romano francés, lo que conlleva reconocer a la figura del registrador de la propiedad como se realiza en España, donde es visto como “el funcionario del Estado, especialista en Derecho, cuya función principal es la de atribuir eficacia absoluta a los actos registrables. En general, ello se traduce en la función calificadora y la documental o autenticadora, autorizando asientos como documentos públicos y divulgando los datos registrales mediante la publicidad formal” (Primer Curso On Line de Derecho Registral Iberoamericano, Tema 3, 2010).

En la legislación registral inmobiliaria cubana, como se enuncia en líneas anteriores, no existe una definición del registrador de la propiedad como sujeto a cuyo cargo se encuentra el registro de la propiedad, no obstante, se puede recurrir a la definición que brinda la Ley Hipotecaria de 1893 que se encuentra vigente en algunos de sus artículos, la cual en su Título X referido al nombramiento, cualidades y deberes de los registradores, establece en su artículo 297 que los registradores de la propiedad se considerarán como funcionarios públicos para todos los efectos legales.

La Ley 116 Código de Trabajo, de 2013, establece en su artículo 5, entre otros elementos, que la formalización de la relación laboral en nuestro país se rige por la legislación específica, estableciendo su Reglamento, contenido en el Decreto 326, en su artículo 97 que los jefes de órganos, organismos, entidades nacionales u organizaciones superiores de dirección definen los cargos que se cubren por designación. Asimismo el Decreto Ley 197 “Sobre las relaciones laborales del personal designado para ocupar cargos de dirigentes y de funcionarios”, los funcionarios como el personal designado para desempeñar cargos de carácter profesional de complejidad y responsabilidad en la función pública o en las entidades de producción, servicios, administración y otras, teniendo atribuciones específicas y alguna esfera de decisión limitada, que pueden organizar, distribuir y controlar la labor de un pequeño grupo y ocupan cargos como los de asesores, auditores, inspectores, supervisores, especialistas principales y otros análogos, así aprobados en la legislación específica.

Aunque en esta norma no se incluye expresamente al registrador de la propiedad como funcionario público, la Resolución 61 del Presidente del Consejo de la Administración Provincial de Pinar del Río establece que específicamente serán designados funcionarios en la Dirección Provincial de Justicia y sus dependencias subordinadas, entre otros, los cargos de registradores de la propiedad, con lo cual se le está reconociendo la categoría de funcionario público.

Es en el MINJUS que se establecen los requisitos para ser registradores de la propiedad, previéndose la distinción entre los registradores “A”, B y C y principal A y B, exigiéndose solo para los registradores principales A y B el requisito obligatorio de titulación en Derecho para acceder a dicho cargo.

El análisis realizado con anterioridad permite definir al registrador de la propiedad, en el contexto legislativo cubano, como el sujeto a cuyo cargo se encuentra el registro de la propiedad, con especiales funciones que desempeña al interior de dicho registro que varían de un cargo de registrador a otro, variando también los requisitos exigibles para ejercer cualquiera de los distintos cargos de registrador que se contemplan.

En otro orden **formación del registrador de la propiedad** puede ser expresado como aquel proceso, entendido como sucesión de etapas conscientemente organizadas, con un carácter permanente y profesional, dirigido a la apropiación de conocimientos, actitudes y habilidades propias del ejercicio de la profesión registral inmobiliaria, que depende del sistema y los principios registrales imperantes, de acuerdo al contexto histórico en que se desenvuelve el registro de la propiedad como institución jurídica.

Dicho esto se define el objeto **proceso de formación del registrador de la propiedad** como: **la sucesión de etapas conscientemente organizadas, con un carácter permanente y profesional, que tienen el objetivo de potenciar la apropiación activa, por parte del registrador de la propiedad, de los contenidos propios de la profesión registral inmobiliaria, determinados por los sistemas y principios registrales inmobiliarios y el contexto histórico concreto en que se desenvuelve el registro de la propiedad como institución jurídica; para que este sujeto sea capaz de desarrollar su modo de actuación y que ello contribuya a su desempeño profesional eficiente.**

1.2. La formación del registrador de la propiedad y su relación con los sistemas de ordenación jurídica de la propiedad inmueble

Para referirse a la formación del registrador de la propiedad necesariamente debe partirse de su modo de actuación profesional, visto como la generalización de los métodos profesionales que le permite actuar sobre los diferentes objetos inherentes a su profesión, con una lógica tal que refleje que ha aprehendido los contenidos esenciales de la ciencia durante su proceso de formación profesional, lo que conlleva reconocer su interacción con la lógica de la profesión y que constituye elemento orientador para este análisis, en el contexto del derecho registral inmobiliario.

La rama del Derecho que se encuentra estrechamente vinculada a la formación del registrador de la propiedad es la referida al derecho registral inmobiliario, dentro de la cual la categoría publicidad tiene una especial importancia. Así, en sentido amplio, derecho inmobiliario es el “conjunto de normas que regula los actos y contratos relativos al nacimiento, transmisión, modificación y extinción de las relaciones jurídicas sobre bienes inmuebles” (Primera Edición del Curso Online Iberoamericano de Derecho Registral, Tema 1).

Uno de los aspectos más importantes del derecho registral inmobiliario es el relativo a la publicidad, y a la institución mediante la cual se desarrolla, como es el registro de la propiedad. El registro de la propiedad es abordado, en las ciencias jurídicas, como **oficina, como conjunto de libros y como institución**.

Como **oficina**, el registro tiene el doble aspecto de local donde se lleva a cabo la publicidad registral y, demarcación territorial, como manifestación del sistema de competencia en virtud del cual se dispone que las inscripciones o anotaciones se harán en el registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles.

Por otra parte, como **conjunto de libros, o archivo**, como también se le conoce, el registro es considerado la oficina en que constan los libros donde obran los respectivos asientos. Los libros, foliados y visados judicialmente, hacen fe de lo que en ellos consta, están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud en los términos señalados en la ley.

Mientras que, el registro visto como **institución jurídica**, responde a sus fines de: cognoscibilidad general, pues el registro permite potencialmente el conocimiento de su contenido e imposibilita la alegación de la ignorancia; el de efectos sustantivos sobre la situación publicada, los que pueden ser constitutivos, conformadores, de inoponibilidad, de prioridad, de legitimación o de fe pública, característica que permite adscribirlo entre los registros jurídicos y distinguirlo de los administrativos que no tienen más aspiraciones que la simple publicidad-noticia; la seguridad del tráfico que en consonancia con el primero de sus fines permite a los terceros confiar en las situaciones publicadas y por tanto en la efectividad de los negocios reales sobre bienes inmuebles, y la seguridad estática del derecho subjetivo, pues los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo aseguran al titular registral que no se practicará ninguna inscripción, modificación o cancelación del derecho inscrito sin su consentimiento o sin haber tenido la posibilidad de ser oído en el correspondiente procedimiento.

Asimismo, el carácter de **institución jurídica** del registro está dado por sus funciones, las cuales se traducen en dos actividades básicas que la ley en cualquier país de que se trate, pone a cargo del registrador, hablamos de la función calificadora, como juicio crítico acerca de la legalidad de los hechos, actos o negocios cuya publicidad se solicita y la función documental o autenticadora, en el doble sentido de autorizar los asientos como documentos públicos y divulgar los datos registrales mediante la publicidad formal.

Por su parte, la formación del registrador de la propiedad se relaciona directamente con el sistema registral, como expresión del registro concebido como institución jurídica, al determinar funciones y modos de actuación de este profesional, las que tendrán que ser tenidas en consideración para su formación, tal y como se apunta a continuación.

La doctrina reconoce diferentes **sistemas de ordenación jurídica de la propiedad inmueble**, los cuales son el conjunto de normas que en cada país regulan la publicidad de los derechos reales inmobiliarios a través del registro de la propiedad y el régimen de organización de esta institución.

En consecuencia, las clases de sistemas registrales se clasifican:

- *Por la eficacia de la inscripción*, en registros con eficacia negativa, registros con eficacia positiva y registros con eficacia jurídica plena. Los primeros consisten en que el registro tiene el escaso valor de simple requisito de oponibilidad o publicidad. En el segundo de los casos el registro tiene el valor de presunción de veracidad y protección a terceros, asumiendo dos variantes la inscripción registral, una constitutiva en que la inscripción es requisito integrante de la transmisión, y una declarativa, en que la inscripción tiene valor publicitario. En el último de los casos, o sea, en los registros con eficacia jurídica plena, no existe distinción entre realidad jurídica y realidad registral, pues lo que el registro publica es inatacable.
- *Por el objeto de la publicidad*, los registros pueden ser totales si publican toda clase de actos jurídico reales o parciales si solo publican gravámenes.
- *Por la forma de llevar el Registro* existen tres sistemas, el sistema de folio personal, en que los libros se llevan por titulares, el sistema de registración sucesiva de títulos, en que los libros se forman por el orden de recepción de los documentos y el sistema de folio real, en que se abre una hoja especial a cada finca en la que se van recogiendo las sucesivas vicisitudes jurídicas de la misma.
- *Por la forma de constatar los títulos* también la doctrina distingue tres sistemas: el sistema de transcripción, en que el documento se archiva o copia íntegramente sin control de legalidad o con muy limitadas facultades calificadoras del registrador; el sistema de inscripción, en los que se lleva a los libros un extracto del documento y el sistema de encasillado, en que los datos fundamentales del título se consignan esquemáticamente, a través de casillas.

Paralelo a esto encontramos los *principios registrales* que son las líneas esenciales, las directrices, las líneas maestras de los distintos ordenamientos inmobiliarios registrales, o lo que es lo mismo, los caracteres o rasgos básicos que informan un determinado sistema registral inmobiliario. En consecuencia, estos principios son:

- *Rogación*: consiste en que el registrador no puede, salvo excepciones tasadas, practicar la inscripción de oficio, sino que tiene que actuar a instancia de los particulares.

- *Prioridad*: anuncia la máxima conceptual de que primero en tiempo mejor en derecho, es la solución registral ante el conflicto de derechos que se puede suscitar en torno a un mismo bien inmueble.
- *Legalidad*: tiene su soporte en la calificación registral, que constituye la función más importante atribuida al registrador, en virtud de la cual este debe determinar si los documentos que pretenden acceder al registro reúnen o no los requisitos de forma y contenido con arreglo a la legislación vigente, lo que garantiza la seguridad jurídica.
- *Inscripción*: se refiere al asiento principal, definitivo y de carácter positivo que se practica en los libros de inscripción de un registro, en el que se hace constar de un modo u otro la constitución, transmisión o modificación de un derecho real inmobiliario. Este principio se sigue indistintamente en los países de Europa y Latinoamérica, pues depende de la *forma de constatar los títulos* que asumen los distintos países del mundo.
- *Tracto sucesivo*: este principio exige que el historial jurídico de cada finca figure en el registro, es decir, que aparezca toda titularidad sobre la finca concatenada con la anterior y sucesiva, como eslabón de una cadena, de tal manera que el transmitente de hoy sea el adquirente de ayer y el adquirente de hoy sea el transmitente de mañana.
- *Legitimación*: es uno de los efectos principales de la publicidad registral y manifiesta la apariencia que producen los asientos del registro en tres aspectos, a saber, que a todos los efectos se presume que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma determinada en el asiento mientras no se declare su inexactitud, que cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere y que además de la existencia y pertenencia se presume que el titular tiene la posesión material o física de lo inscrito.
- *Fe pública registral*: es otro de los efectos de la publicidad registral. Determina la inclusión del registro de la propiedad dentro de los registros jurídicos de bienes, distinguiéndolo de los administrativos que tienen una finalidad más limitada, o sea, de archivo o colección de datos, para uso de la administración, con efectos

estadísticos, fiscales, informativos. Este principio se basa en la protección a la adquisición del derecho por un tercero que obró de buena, en virtud de título oneroso, confiado en los pronunciamientos del registro y que a su vez entró al registro, o sea, inscribió el derecho adquirido y por lo tanto se le mantiene en su adquisición.

- *Especialidad*: este principio persigue lograr un sistema perfecto de folio real basado en una plena concordancia entre la realidad física y la realidad jurídica registral, a través de la perfecta concreción del derecho que se inscribe, la finca sobre la que recae y la persona de su titular.
- *Publicidad*: más que un principio constituye la función principal del registro pues la publicidad de los asientos del registro es condición indispensable para el logro de la seguridad jurídica de los bienes inmuebles. Esta importante función tiene como fundamento la propia institución del registro, que tiene un carácter público y que se organiza sobre la base de principios que determinan la actualidad y legalidad de sus asientos, teniendo como objetivo producir un efecto de confianza y seguridad que caracterice el sistema jurídico, de ahí que se plantee que la ausencia de una publicidad jurídica es condición para el desorden, la ilegalidad y el delito.

Los sistemas de ordenación jurídica de la propiedad inmueble y los principios enunciados, tienen una implicación en la formación del registrador de la propiedad en tanto determinan el modo de actuación de este profesional, pues hacen depender su formación de la aprehensión de determinadas invariantes de contenidos, que emanan de la asunción en cada país, de un sistema registral u otro.

Se defiende la idea que los sistemas y principios registrales señalados determinan los contenidos de la formación profesional del registrador de la propiedad, los que, tenidos en cuenta con pertinentes criterios de clasificación y complejidad teórico-práctica, presuponen la necesidad de un profesional que pueda desempeñarse como tal. En consecuencia, se aprecia en legislaciones foráneas, entre otros requisitos, los de tener una titulación en ciencias jurídicas y someterse posteriormente a un examen de habilitación para ejercer el cargo de registrador de la propiedad donde el aspirante demuestre el dominio de los contenidos señalados.

1.2.1. La formación del registrador de la propiedad a nivel internacional

Oportuno resulta reiterar que los sistemas de ordenación jurídica de la propiedad inmueble unido a los principios y el contexto histórico concreto en que tiene lugar el registro de la propiedad como institución jurídica, determinan las necesidades de formación del registrador de la propiedad, lo que ineludiblemente tendrá que ser tenido en consideración para realizar cualquier análisis de dicho proceso formativo.

En estudio realizado (CastánTobeñas (1951), Puig Peña (1951), Puig Brutau (1974), Lacruz Berdejo (1980), Diez Picazo y Guillón Ballesteros (1995) y Roca Sastre (1995), es posible reconocer diferencias en los sistemas registrales a nivel internacional. En Europa son de especial relevancia los sistemas registrales de Francia, Alemania, Suiza, Australia y España.

En el sistema francés, y por extensión en el belga, el holandés y el italiano la eficacia del registro es puramente negativa, de mera inoponibilidad de lo no registrado y el sistema registral tiene las siguientes características: se protege al adquirente que registra frente a todo título que siendo contradictorio no fue registrado o lo fue con posterioridad, pero ello no garantiza que el transferente sea verdadero titular, de modo que la destrucción de su titularidad llevará consigo la del adquirente, aunque sea de buena fe.

Las funciones del registro en Francia se ejercen en la actualidad por los Directores Departamentales, que no son más que Inspectores de Hacienda, con la función de archivar el documento presentado sin entrar a analizar el contenido del mismo, exigiendo la legislación francesa que el registrador o sujeto que se encuentra frente al registro ostente algunos estudios en Derecho, aunque no se establece legalmente la obligación de realizar un examen de oposición para ocupar dicho cargo.

En este sistema rige el principio de rogación y el de prioridad registral. El principio de legalidad tiene una doble manifestación: la titulación auténtica, sea en documento público o privado protocolizado y la calificación registral, que, aunque es más limitada que otros países, el registrador puede rechazar la transcripción por cuestiones de forma, pero no se extiende al fondo o validez intrínseca de los actos. Rige el principio

de tracto sucesivo y se reconoce que los asientos se practican por el sistema de transcripción por archivo y los títulos se archivan por titulares y orden cronológico.

En cuanto a los actos registrables se emplea el sistema de listas, que se estiman cerradas, y en general, son registrables los actos relativos a derechos reales inmobiliarios y actos de trascendencia real. La organización del registro se lleva por el sistema de folio personal y la inscripción es meramente declarativa.

En suma, el sistema francés concede plena eficacia al principio de prioridad, pero desconoce los de legitimación y fe pública.

Por su parte, el sistema alemán en cuanto a la organización del registro se lleva por el sistema de oficina múltiple, una para cada distrito, a cargo de funcionarios judiciales, salvo en algunas ciudades donde los llevan los Notarios, lo cual lleva a concluir que el registrador sí ha de ser titulado en Derecho, debiendo realizar un examen de oposición para ejercer la función registral.

Rigen los principios de prioridad, rogación, de tracto sucesivo y el de legalidad, aunque la calificación es más reducida que en otros países como España, pues el registrador solo examina los documentos presentados, por lo que resulte de los mismos y de los asientos del Registro, sin alcanzar la validez del acto causal.

Se adopta el criterio del folio real, aunque en ocasiones se admite excepcionalmente el folio personal. Para la práctica de los asientos se adopta el sistema de inscripción o extracto de las circunstancias del título que ha de contener el asiento. En cuanto a los actos registrables se adopta el sistema de numerus clausus, o números cerrados y en lo referido al carácter de la inscripción, esta es constitutiva en las mutaciones jurídico reales inter vivos (entre vivos) y declarativa en las adquisiciones mortis causa (después de la muerte) o por acto no negociar como ocupación, abandono, expropiación o resolución judicial.

En cuanto a la eficacia del registro el sistema alemán está basado en los principios de legitimación y fe pública, con ciertas particularidades frente a otros regímenes legales, así por ejemplo la fe pública protege al adquirente a título gratuito.

Así, el sistema suizo se concibe paralelo al alemán, salvo en puntos aislados que no dejan de tener su importancia, señalándose que la generalidad de la doctrina estima este sistema como modélico.

Se sigue como en el sistema alemán el sistema del folio real, con las especialidades de que la inmatriculación se practica de oficio y no admite excepción alguna de folio personal. El registrador ha de ser una persona con estudios en Derecho y ha de demostrar que tiene dominio de los principales contenidos de la materia que ejercerá.

En la práctica de los asientos se sigue el sistema de inscripción o extracto de las circunstancias del título que ha de contener el asiento y el de encasillado, quedando prefijadas en casillas los datos que ha de contener la inscripción. En materia de derechos inscribibles sigue el criterio del numerus clausus o lista cerrada, resultando inscribibles la propiedad, las servidumbres, las cargas reales y las hipotecas, todo ello sobre bienes inmuebles.

En cuanto a la eficacia de la inscripción esta tiene un carácter constitutivo en los negocios jurídicos entre vivos y el sistema suizo está también basado en los principios de rogación, legitimación y fe pública, pero estos últimos tienen un alcance menos absoluto que en el Derecho alemán.

Por su parte el sistema australiano tiene particularidades que lo distinguen del resto de los sistemas europeos antes mencionados. En cuanto a su organización, todos los servicios están centralizados en un registro único a cargo de un registrador general, dotado de numeroso personal jurídico y técnico en topografía y mediciones.

El registrador ha de ser titulado en Derecho e igualmente debe vencer un examen donde demuestre tener los conocimientos necesarios para ejercer como tal. En cuanto al procedimiento registral, la inmatriculación es el presupuesto y punto de partida, rigiendo el principio de rogación, aunque se puede requerir de oficio. Rige el sistema de folio real, abriéndose a cada finca inmatriculada un folio particular, donde se hace constar su historial jurídico. Los asientos se practican por el sistema de transcripción por archivo para las inscripciones inmatriculadoras y el de inscripción

por encasillado para las restantes. Por último, en relación al carácter de la inscripción, rige la registración constitutiva.

Por su parte el Código Civil y la Ley Hipotecaria españoles conciben al registrador de la propiedad como el funcionario público encargado de la oficina del registro, cuyo nombramiento se hace por el Ministerio de Justicia. Es un funcionario público que goza de un estatuto muy especial. Para ser nombrado registrador se requiere ser licenciado en Derecho, siendo este cargo incompatible con el de juez o fiscal, notario y en general con todo empleo o cargo público, esté retribuido o no con fondos del Estado. Asimismo, se exige la realización de un examen de oposición para ingresar a la función registral inmobiliaria.

En el sistema registral español imperan los principios de rogación, especialidad, legalidad, tracto sucesivo, prioridad, legitimación y fe pública registral. El registro de la propiedad asume el sistema de folio real pues cada finca es inscrita en el registro en folio aparte con un número especial donde se agrupan todos los actos que hacen relación al inmueble y definen su situación jurídica. El registro español clasifica como total y no parcial y la inscripción tiene un efecto declarativo salvo en el caso de la hipoteca que tiene un carácter constitutivo.

En sentido general, en los sistemas europeos, salvo algunas excepciones, es común en la formación del registrador de la propiedad el requisito de la titulación en Derecho y la realización de un examen de oposición para acceder a dicha profesión. Asimismo, la formación del registrador de la propiedad está determinada por la asunción de uno u otro sistema registral, así como de los principios registrales, los cuales determinan los contenidos que han de ser tenidos en consideración en la formación profesional del registrador de la propiedad.

Esta realidad no es menos diferente en la formación del registrador de la propiedad en los sistemas de ordenación jurídica en **Latinoamérica**, donde sobresalen los sistemas registrales de Venezuela, Ecuador, Nicaragua y Guatemala, entre otros.

En la República Bolivariana de Venezuela rigen los principios registrales de rogación, prioridad, especialidad, de tracto sucesivo (aunque con otra denominación, la de consecutividad, pero con la misma esencia del principio explicado en líneas anteriores), legalidad y publicidad, observándose la carencia de los principios de legitimación y fe pública registral.

En Venezuela cada registro está a cargo de un registrador titular, quien es responsable del funcionamiento de su dependencia. En cuanto a los requisitos para ser registrador público se exige, entre otros, poseer conocimiento suficiente de las materias relacionadas con el registro, lo cual se demuestra mediante la realización de un concurso de oposición. No se exige, sin embargo, ser Licenciado en Derecho ni tener estudios terminados en las ciencias jurídicas, al menos no queda establecido este requisito de manera explícita en la legislación venezolana del registro público.

En cuanto a la eficacia de la inscripción, esta es positiva, o sea, el registro tiene el valor de presunción de veracidad y protección a terceros. El objeto de la publicidad puede decirse que la legislación registral venezolana recoge un listado bastante numeroso de los actos jurídico reales inscribibles en el registro, con lo cual no se considera un registro parcial sino total, con la cualidad de tener los supuestos bien identificados.

Por la forma de llevar el registro se combinan los sistemas de folio real y folio personal, el primero para las zonas urbanas o rurales donde existan levantamientos catastrales y el segundo para las zonas urbanas o rurales donde no existan levantamientos catastrales. Por último, de acuerdo a la forma de constatar los títulos rige el sistema de transcripción o copia íntegra del documento.

En la República de Ecuador sucede algo contrario a lo referido en Venezuela, pues entre otros requisitos se exige para ser registrador de la propiedad tener título de abogado/a acreditado y reconocido legalmente en el país, así como la realización de un examen de oposición en virtud del cual demuestre el aspirante a registrador de la propiedad, tener los conocimientos necesarios para ejercer dicha función.

El sistema registral ecuatoriano se rige por los principios de rogación, prioridad, legalidad, inscripción, tracto sucesivo y publicidad. Por la forma de llevar el registro, rige el sistema de registración sucesiva de títulos y por el objeto de la publicidad, el registro es total. Por la forma de constatar los títulos la legislación ecuatoriana asume el sistema de encasillado y por último atendiendo a la eficacia de la inscripción el registro califica como registro de eficacia positiva, en tanto el registro tiene el valor de presunción de veracidad y protección a terceros.

En Nicaragua se establecen como requisitos para ser registrador, entre otros, ejercer la Abogacía y el Notariado con reconocida probidad y haber aprobado el examen de idoneidad profesional que acredite el dominio sobre la materia de Derecho Registral elaborado para tal fin. El procedimiento registral nicaragüense está regido por los principios de rogación, prioridad, legalidad, especialidad, inscripción, tracto sucesivo, legitimación, fe pública registral y publicidad.

En cuanto a la eficacia de la inscripción esta es positiva pues los asientos del Registro se presumen exactos, veraces e íntegros. Por el objeto de la publicidad este registro es total pues se publican toda clase de actos jurídico-reales. El registro de la propiedad inmueble e hipotecas de Nicaragua, tal como se le identifica en la legislación, se lleva por el sistema de folio real, y por último atendiendo a la forma de constatar los títulos se sigue el sistema de inscripción pues lo que se lleva a los libros es un extracto del documento que se presenta.

En Guatemala, por su parte, los requisitos para el acceso a la función de registrador de la propiedad son similares, y en ese sentido el Artículo 1226 del Código Civil, Decreto Ley 106, regula que para ser nombrado registrador de la propiedad se requiere, entre otros aspectos, ser notario y abogado colegiado activo, con lo cual se exige la titulación en Derecho como requisito para acceder al cargo de registrador de la propiedad, debiendo realizar el aspirante igualmente un examen de oposición para ejercer como tal.

El registro se lleva por el sistema de folio real y en sentido general rigen los principios de rogación, prioridad, legalidad, legitimación, fe pública registral y publicidad. Por último, atendiendo a la forma de constatar los títulos se sigue el sistema de inscripción y esta tiene una eficacia positiva, presumiéndose cierto todo lo que el registro publica, teniendo a su vez la inscripción el carácter de declarativa excepto en el caso de la hipoteca que tiene un efecto constitutivo.

En este punto se puede igualmente concluir que, en los sistemas registrales de Latinoamérica, en su generalidad, es común el reconocimiento del registrador de la propiedad como un profesional del derecho. Es requisito la titulación en Derecho y la realización de un examen de oposición para acceder a dicha profesión. Asimismo, la formación del registrador de la propiedad está determinada por la asunción de uno u otro sistema registral, así como de los principios registrales, los cuales determinan los contenidos que han de ser tenidos en consideración en la formación de dicho profesional.

Los elementos esgrimidos con anterioridad permiten asegurar que, a nivel internacional, tanto en Europa como Latinoamérica la formación del registrador de la propiedad está determinada por la asunción de uno u otro sistema registral, así como de los principios registrales, los cuales determinan los contenidos que han de ser tenidos en consideración en la formación profesional del registrador de la propiedad. Es requisito la titulación en Derecho y la realización de un examen de oposición para acceder a dicha profesión, la que sin dudas también dependerá del contexto histórico concreto en que se desenvuelva el registro de la propiedad como institución jurídica.

1.2.2. La formación del registrador de la propiedad en Cuba

La formación del registrador de la propiedad en Cuba, al igual que a nivel internacional, está determinada no solo por el sistema registral y los principios que lo orientan, sino a su vez, por el contexto histórico concreto en que se desenvuelve el registro de la propiedad como institución jurídica, lo que condiciona las exigencias en su formación.

Reconocer la idea enunciada con anterioridad presupone abordar la formación del registrador de la propiedad en Cuba desde la historia misma del registro de la propiedad como institución jurídica; específicamente a partir del triunfo revolucionario de enero de 1959, el cual ha condicionado una transformación revolucionaria en la vida económica, social y política del país, de la que no escapa su sistema jurídico como consecuencia propia de la relación del Estado y el Derecho. Antes del triunfo revolucionario de enero de 1959 el sistema de ordenación jurídica de la propiedad inmueble en Cuba se regía absolutamente por la Ley Hipotecaria de 1893 y su Reglamento, la cual exigía en su artículo 298 como requisito para ser nombrado registrador, entre otros, ser abogado, y como rasgos distintivos del sistema registral destacaban los principios de rogación, prioridad, tracto sucesivo, legalidad, publicidad, legitimación y fe pública registral. En cuanto a la eficacia de la inscripción esta se consideraba con carácter positivo y bajo la variante de ser una inscripción declarativa, a excepción de las hipotecas donde la inscripción registral sí tenía carácter constitutivo de la misma. El registro de la propiedad se llevaba por el sistema de folio real y en cuanto a los actos inscribibles el registro era considerado total y bajo el sistema de números cerrados. Por último, el sistema seguido para practicar la inscripción era el de inscripción propiamente dicho.

Oportuno resulta señalar que a partir del triunfo de la Revolución el contexto histórico concreto en que se desarrolló el registro de la propiedad como institución jurídica fue el elemento que con mayor medida determinó la formación del registrador de la propiedad, actuando directamente sobre el sistema registral imperante en la Isla y sobre los principios que lo determinaban. Así empezó a concebirse el registro de la propiedad como registro administrativo y paulatinamente empezó a desdibujarse su carácter de institución jurídica. Lógicamente esta situación fue condicionando nuevas exigencias en la formación del registrador de la propiedad, las que no se comportaron de igual modo en los distintos planes de estudios por los que ha atravesado la carrera de Derecho en el país.

A partir de 1959 siguió vigente el plan de 1940, que constaba de 5 cursos lectivos, estructurado en asignaturas anuales de 3 horas lectivas a la semana, el que contemplaba para el segundo año de la carrera de Derecho, dentro de la asignatura Derecho Civil, temas sobre la propiedad y otros derechos reales, y para el cuarto año la asignatura Derecho Hipotecario donde igualmente se ofrecían temas en función del registro de la propiedad. Existía también una Escuela Práctica de Derecho, donde se impartían, entre otros, los Seminarios de registro de la propiedad.

La materia inmobiliaria ganó un papel protagónico en estos primeros momentos de ejercicio del poder revolucionario y esta realidad se vio reflejada en los estudios de Derecho porque, aunque se decidió mantener la estructura del plan de estudios del año 1940, hubo que realizar variaciones en los contenidos de asignaturas tradicionales como el Derecho Civil, el Hipotecario y el Procesal. Asimismo, se establecieron un conjunto de limitaciones materializadas en leyes en torno a la propiedad inmobiliaria, tales como la prohibición de la compraventa de viviendas entre particulares y otras restricciones a los contratos de donación de viviendas que tuvieron una importante repercusión en el registro de la propiedad en general y por supuesto en la formación de los registradores como funcionarios administrativos en particular.

El año 1976 marcó un hito en el proceso de institucionalización del país, y el acto normativo más importante acordado fue la promulgación de la Constitución socialista, que introdujo sensibles principios a la educación en Cuba, tales como su gratuidad, el carácter estrictamente estatal de su ejercicio, entre otros, que trajeron consigo que en el curso escolar que se inició en septiembre de ese año se adoptara un nuevo plan de estudios para la carrera de Derecho, el Plan A.

Este plan se dividía en semestres y solo en su segundo año se impartía una asignatura denominada Propiedad y derechos reales. Dejó de impartirse el Derecho Mercantil, el Hipotecario y el Derecho Fiscal, asignaturas que juegan un papel determinante en la formación del registrador de la propiedad. Conforme a estos cambios la otrora Escuela de Derecho, devenida en Facultad de Derecho desde el mes de diciembre del año 1960 con la creación del Consejo Superior de Universidades del Ministerio de Educación, se organizó en cuatro departamentos,

unos de los cuales tenía el nombre de Derecho Civil y Familia, donde se agrupaban, entre otros, los profesores de la asignatura Propiedad y derechos reales.

En el año 1982 se aprueba el Plan B, en el cual se incluye la asignatura Derecho de Propiedad, dentro de la disciplina Derecho Civil, manteniéndose esta misma estructura en el Plan C. Llama la atención que a nivel internacional se maneja el término Derecho Registral Inmobiliario como disciplina independiente del Derecho, con objeto y principios propios que demuestran su autonomía al igual que otras ramas jurídicas como el Derecho Notarial, de Familia, Sucesiones, etc.

Unido a las transformaciones en los planes de estudio, se produce en Cuba una transformación en la concepción del registro de la propiedad como institución jurídica que comenzó a operar como mero registro administrativo, trascendiendo ello ineludiblemente a la formación del registrador de la propiedad a partir de las exigencias del sistema registral y los principios que lo ordenan, por lo que no se requería de un profesional especializado para el ejercicio de esas funciones, de manera que no se explicita, en los documentos consultados, la necesidad de personal especializado en ciencias jurídicas para ocupar la plaza de registrador de la propiedad en estos años.

Esta situación que en la práctica se extendió por más de 40 años, solo dio señales de cambio en el sistema registral cubano a partir de la década de 1990 en que se promulga el Decreto-Ley 185 “Modificativo de la Ley General de la Vivienda”, de 1998, en cuya virtud se establecía que el Ministerio de Justicia sería el encargado de la dirección, funcionamiento y control del registro de la propiedad, encargando a los órganos locales del Poder Popular, a través de las Direcciones Provinciales de Justicia, el control administrativo y la prestación del servicio de los registros de la propiedad que le estuvieran subordinados, encargándolos asimismo de coadyuvar en la inspección, asesoramiento y superación del personal de las mismas. Se establecía así un cambio del sistema registral concebido como administrativo para pasar a ser institución jurídica y con ello se modificaban los principios que lo orientan a la vez que se redimensionan los contenidos propios de las funciones del registrador de la propiedad.

Nótese que se reconoce la necesidad de asesoramiento y superación del personal encargado de realizar las inspecciones a los registros de la propiedad, con lo cual también se están reconociendo en esta etapa nuevas necesidades en la formación del registrador de la propiedad como sujeto a cuyo cargo se encuentra el registro.

El reconocimiento de esta necesidad se desprende del propio mandato contenido en el artículo 2 del citado Decreto Ley que deja modificado el artículo 117 de la Ley General de la Vivienda, en virtud del cual se dispone que todas las personas titulares de inmuebles, comprendidas las viviendas, otras edificaciones y solares yermos, vendrán obligadas a inscribir en el registro correspondiente el documento acreditativo de su titularidad.

Para la propiedad estatal no era diferente el panorama. Es así que en el año 2002 se aprueba que toda persona que tuviera bajo su administración o por cualquier otro concepto un bien inmueble del patrimonio estatal, estuviera en la obligación de inscribirlo en el registro de la propiedad. Más adelante, en el año 2003 el Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros dispuso el ordenamiento y control físico, contable y jurídico de los inmuebles que forman parte del patrimonio nacional, reforzándose así el carácter de institución jurídica del registro de la propiedad, lo que, sin dudas, sería trascendental para la formación del registrador de la propiedad. Interesante resulta que, coincidentemente, en este propio año se están dando transformaciones en la universalización de la educación superior que favorecen a largo plazo este proceso formativo, específicamente desde la formación de juristas que actuarían como registradores de la propiedad.

Oportuno resulta reconocer que las modificaciones en la asunción del registro de la propiedad como institución jurídica comenzó a imponer la necesidad de personal altamente calificado en esta área del saber, o sea, licenciados en Derecho, lo que se ha dado paulatinamente hasta la actualidad y con ello transformaciones en los planes de formación de estos profesionales.

En el año 2006 se aprobó la Resolución 71 por el Ministro de Justicia que puso en vigor las funciones y requisitos de los cargos técnicos propios de dicho Ministerio, en la cual se puntualiza como requisito ser licenciado en Derecho solo a los registradores principales A y B, exigiendo en todos los casos aprobar un examen de habilitación en materias relativas al Derecho Registral Inmobiliario y otras afines.

En el año 2007 se pone en vigor la Resolución 114 del Ministerio de Justicia, vigente hasta la actualidad, donde se recogen los postulados más generales relativos al funcionamiento y organización del registro de la propiedad, sin que en la misma se dedique espacio para regular los requisitos que debe reunir el registrador, para acceder a la función registral inmobiliaria.

A la par de esta situación comienza a regir en la carrera de Derecho de las universidades a partir del curso académico 2008-2009 el actual Plan de Estudios D, primero para la modalidad presencial, el cual deviene fruto de una nueva generación de planes de estudio, resultado de las transformaciones que desde el año 2000 tienen lugar en el país.

En correspondencia con el Plan D se imparte dentro de la Disciplina Derecho Civil y de Familia la asignatura Derecho sobre Bienes en el segundo año de la carrera. Esta asignatura se fundamenta en el análisis de las relaciones jurídicas reales, dentro de las cuales corresponde a la propiedad un papel esencial. Indiscutiblemente para cualquier jurista, y específicamente para el registrador de la propiedad, es imprescindible el dominio de las cuestiones básicas relacionadas con la propiedad y los restantes derechos sobre bienes, toda vez que el tráfico jurídico se fundamenta especialmente en tales instituciones.

Asimismo, se contempla en este Plan una asignatura de carácter optativo que se inserta dentro de la misma Disciplina Derecho Civil y de Familia que se denomina Derecho Inmobiliario y Urbanismo, denotando la necesidad de su estudio. Nótese que implícitamente se reconoce la necesidad de formación en el profesional del Derecho, de materias estrictamente vinculadas al Derecho Registral Inmobiliario. Téngase en cuenta que los contenidos de estas asignaturas tienen como propósito

ampliar y actualizar a los estudiantes sobre temas científicos relacionados con la profesión.

El análisis realizado permite reconocer que en nuestro país, determinado en todo momento por el tránsito del registro de la propiedad como institución jurídica a un registro administrativo y posteriormente a institución jurídica, tal y como se ve en la actualidad, existe un sistema registral que recoge lo más positivo, a consideración de la autora, de los sistemas registrales europeos y latinoamericanos antes vistos y los complementa con las circunstancias histórico concretas en que se ha desenvuelto el registro de la propiedad.

Asumir un sistema registral propio tiene un alto nivel de implicación en la formación del registrador de la propiedad como sujeto a cargo del registro de la propiedad, pues a partir de ahí se perfilan los contenidos que determinan la formación de este profesional.

Pueden advertirse entonces elementos comunes con los sistemas registrales estudiados, específicamente con el español del cual toma la mayor cantidad de rasgos, lo que puede estar condicionado por el sistema de derecho al cual se afilia Cuba, que al igual que España, es el romano francés.

Es así que el registro de la propiedad en Cuba se rige por el sistema de folio real o llevanza del registro por fincas. El registro cubano tiene el valor de presunción de veracidad y protección a terceros y asume la variante de inscripción no constitutiva, o sea, los derechos que recaen sobre bienes inmuebles se constituyen, en todos los casos, fuera del registro, propiciando la inscripción registral solo la potenciación de los mismos tras haber atravesado por el manto calificador y autenticador que brinda la institución. En cuanto al sistema de inscripción la Ley Hipotecaria de 1893 y su Reglamento, que aún se encuentran vigentes en algunos de sus artículos, establecen el sistema de inscripción propiamente dicho, o lo que es lo mismo, el asiento consiste en un extracto del documento donde se recogen sus circunstancias fundamentales y que tengan interés para la publicidad jurídica real. No obstante, la Resolución 114 de 2007 recoge en su anexo 4 una proforma de inscripción con la

cual se pudiera considerar que ha comenzado a operar un sistema de encasillado, aunque no contemplando íntegramente todos los elementos del título, pudiera decirse que se trata de una combinación de los dos sistemas, el de inscripción y el de encasillado.

Por otra parte, en el procedimiento registral cubano rigen los principios de rogación, prioridad, legalidad, inscripción, tracto sucesivo, este con más flexibilidad en este momento que hace unos años atrás, el de especialidad, con sus peculiaridades bien resaltadas, el de legitimación y el de publicidad. Todos los principios registrales, excepto el de fe pública registral, encuentran respaldo en la legislación vigente cubana, solo este principio no encuentra respaldo aún en nuestro procedimiento registral ya que la propiedad en nuestro país no tiene como objetivo el ánimo de lucro y la especulación, por lo que la garantía a la adquisición del derecho por parte de un tercero no constituye la esencia de nuestro sistema inmobiliario, aunque pudiera empezar a pensarse en un cambio paulatino del discurso en este sentido a partir de la posibilidad legal que entró en vigor en el año 2011 con el Decreto Ley 288 Modificativo de la Ley General de la Vivienda de poder formalizar la transmisión de la propiedad a título oneroso, mediante compraventa, entre particulares, pero todavía falta mucho trabajo por realizar al interior de los registros de la propiedad en Cuba para que todos los requisitos que exige este principio registral puedan tener una constatación en la práctica registral cubana.

En cuanto a los requisitos exigibles para ser registrador de la propiedad, de acuerdo a la ya estudiada Resolución 71 del Ministerio de Justicia cabe señalar que no se exige obligatoriamente ser Licenciado en Derecho pues esta Resolución contempla varios cargos de registrador que pueden ejercer las funciones registrales inmobiliarias con solo poseer nivel medio superior, aunque en todos los casos sí se exige estar habilitado como registrador para ejercer dicha profesión.

En resumen, el contexto histórico concreto que caracterizó a Cuba a partir del triunfo revolucionario de 1959 provocó un cambio en el sistema jurídico nacional, lo que a su vez incidió en el sistema registral cubano y los principios que lo informan, los cuales se relacionan directamente con la formación del registrador de la propiedad como

administrativo, que responde a los intereses del Estado, encargado de hacer funcionar el procedimiento registral, al determinar los contenidos que han de ser aprehendidos por este en su formación profesional para poder desempeñarse con eficiencia, dadas las exigencias de este sistema registral.

La formación del registrador de la propiedad en el contexto cubano no está respondiendo solo a exigencias jurídicas sino a exigencias de la formación de este profesional, la cual debe ser conscientemente organizada y planificada de manera que tribute al desarrollo de su modo de actuación y contribuya con ello a su desempeño profesional eficiente.

1.3. Tendencias del proceso de formación del registrador de la propiedad a nivel internacional y en Cuba.

El análisis tendencial de la formación del registrador de la propiedad en las legislaciones europeas y latinoamericanas estudiadas en sentido general, y en Cuba en particular, arroja ciertas regularidades que se pueden ir agrupando, las que están determinadas por los sistemas y principios registrales estudiados, su nivel de presencia en la formación de este profesional, las formas adoptadas para la habilitación de dicho profesional y el contexto histórico concreto donde se desenvuelve el registro de la propiedad como institución jurídica.

La primera tendencia que se observa está relacionada con el hecho de que el proceso de formación del registrador de la propiedad está determinado precisamente por los sistemas y principios registrales, así como por el contexto histórico concreto en que se desenvuelve el registro de la propiedad como institución jurídica, determinando a su vez estos sistemas y principios registrales los contenidos de formación del registrador de la propiedad. En cuanto al contexto histórico concreto en que se desenvuelve el registro de la propiedad podemos advertir que este influye en la concepción o no del registro como institución jurídica, presentando este rasgo los registros europeos y latinoamericanos estudiados, no así el cubano, que ha transitado de un registro jurídico antes del triunfo de la Revolución, a un registro administrativo con posterioridad a este y nuevamente a una institución jurídica a partir de la década de los años 90 y hasta la actualidad.

Asimismo, podemos observar que a nivel internacional, tanto en Europa como Latinoamérica, es común la exigencia como requisito para ser registrador de la propiedad de una titulación en Derecho así como una posterior habilitación, mediante examen de oposición, para acceder a dicha profesión. En Cuba no puede afirmarse que para todos los casos el registrador de la propiedad ha de ser titulado en Derecho, pues la legislación contempla varios cargos de registrador que no necesariamente deben tener esta formación profesional, aunque sí en todos los casos, sin excepción alguna, se exige el requisito de estar habilitado como registrador. Solo en los cargos de registrador A y registrador principal A se requiere ser licenciado en Derecho para poder someterse con posterioridad al examen de habilitación para ejercer como registrador de la propiedad.

En cuanto a los sistemas registrales, es reiterado en los sistemas europeos y latinoamericanos estudiados los rasgos de eficacia positiva del registro y dentro de esta su variante de inscripción declarativa, a excepción de los sistemas que regulan las hipotecas para las cuales la inscripción sí tiene un efecto constitutivo. Esto sucede igual para Cuba, con la peculiaridad de que en nuestro contexto legislativo no se regula la hipoteca.

Por el objeto de la publicidad predominan los registros totales, en los cuales se publican toda clase de actos jurídico reales, aunque lo que difiere entre ellos es la lista de actos jurídicos registrables que puede ser de números abiertos o números cerrados en dependencia de si la legislación establece taxativamente o no dichos actos. También en Cuba predomina esta tendencia.

Por la forma de llevar el registro es más común el sistema de folio real, el cual también se sigue en el procedimiento registral cubano y por la forma de constatar los títulos predomina el sistema de inscripción, en los que se lleva a los libros un extracto del documento. En Cuba, aunque este es el sistema que impera, también puede hablarse de una combinación con el sistema de encasillado a partir de la proforma de inscripción que se estableció para los registros de la propiedad mediante resolución ministerial.

Paralelo a esto, los principios registrales que mayor constatación tienen en los sistemas de ordenación jurídica de la propiedad inmueble de los países europeos y latinoamericanos estudiados, y en el procedimiento registral cubano en particular, son los de rogación, prioridad, legalidad (que tiene su soporte en la calificación registral, vista como una de las funciones más importantes atribuida al registrador). Este principio varía en los distintos sistemas registrales en atención a la profundidad con que el registrador realiza la calificación, pues puede suceder que en dependencia del sistema registral la calificación recaiga solo en los aspectos formales del documento presentado o sobre los aspectos de contenido de los mismos. En Cuba la calificación que hace el registrador de la propiedad de toda la documentación que pretende acceder al registro es exquisita y recae sobre todos los requisitos de forma y contenido que deben cumplir dichos documentos para poder inscribirse.

Igualmente predominan en los sistemas registrales europeos y latinoamericanos estudiados y en el cubano en particular, el principio de inscripción, el de tracto sucesivo y el de publicidad.

En menor medida se observa la presencia de los principios de legitimación, fe pública registral y especialidad en los sistemas registrales europeos y latinoamericanos estudiados. En Cuba de estos tres principios solo se puede decir que tiene un reconocimiento importante el de legitimación, pues el de fe pública registral y el de especialidad no pueden reconocerse como importantes a partir del propio sistema registral imperante en el país y el contexto histórico concreto en que se ha desenvuelto el registro de la propiedad como institución jurídica a partir del triunfo revolucionario de enero de 1959.

1.4. Estado actual del proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia de Pinar del Río

Como resultado de la sistematización realizada en torno al proceso de formación del registrador de la propiedad, se asume que este proceso constituye la variable dependiente de esta investigación entendida como **la sucesión de etapas conscientemente organizadas, con un carácter permanente y profesionalizante, que tienen el objetivo de potenciar la apropiación activa, por parte del registrador de la propiedad, de los contenidos propios de la profesión registral inmobiliaria, determinados por los sistemas y principios registrales inmobiliarios y el contexto histórico concreto en que se desenvuelve el registro de la propiedad como institución jurídica; para que sea capaz de desarrollar su modo de actuación y que contribuya a su desempeño profesional eficiente;** lo que tendrá una implicación metodológica en la determinación de su estado actual en la provincia Pinar del Río, a partir de su operacionalización en dimensiones e indicadores, los que se presentan en el Anexo número 1.

Lo anterior permitió determinar a través de qué métodos empíricos esencialmente se obtendría la información que se requiere para el análisis del objeto de la investigación (Anexo número 1). Es así que se aplicaron los siguientes métodos:

- ✓ Análisis de documentos de la carrera de Derecho, de documentos emanados de la Dirección Nacional de Registro de la Propiedad, Mercantil y del Patrimonio del MINJUS y otras disposiciones normativas emitidas por otros órganos de dirección del país y organismos de la Administración Central del Estado.
- ✓ Entrevista a Especialista del Departamento de Registro de la Propiedad en la provincia Pinar del Río.
- ✓ Observación a Encuentros Técnicos convocados por el Departamento Provincial de Registro de la Propiedad.
- ✓ Encuesta al cuerpo de registradores de la propiedad de la provincia Pinar del Río.

1.4.1. Resultados de la información obtenida a partir de la aplicación de los instrumentos

❖ Análisis de documentos

A partir de las fuentes documentales consultadas atendiendo a la guía elaborada, se puede precisar que en el proceso de formación del registrador de la propiedad se evidencian problemas que se concretan en:

- El Modelo del Profesional de la carrera de Derecho no refiere la función registral inmobiliaria como manera de actuar del jurista en tanto justifica que se trata de una función a la cual se accede esencialmente a partir del postgrado.
- Las acciones contenidas en los programas de las asignaturas de las disciplinas específicas de la carrera de Derecho no resultan suficientes para potenciar la familiarización de los estudiantes durante su formación inicial como juristas con la función registral inmobiliaria.
- Las acciones contenidas en los programas de las asignaturas Ejercicios Jurídicos integradores que se insertan dentro de la Disciplina Principal Integradora de la carrera de Derecho tampoco resultan suficientes para potenciar la familiarización de los estudiantes durante su formación inicial como juristas con la función registral inmobiliaria puesto que su diseño no armoniza la vinculación teórico-práctica que debe existir en el proceso de formación inicial como jurista del registrador de la propiedad.
- Generalmente los contenidos que recibe el jurista para habilitarse como registrador de la propiedad no muestran un grado de profundidad superior a aquellos contenidos recibidos por el jurista durante su formación inicial.

❖ Entrevista a Especialista del Departamento de Registro de la Propiedad de la Dirección Provincial de Justicia en Pinar del Río

En la entrevista efectuada se manifestó lo siguiente:

- La forma de habilitación más común para acceder a la profesión de registrador de la propiedad lo constituye la realización de un examen de oposición que se aplica de forma escrita a los aspirantes, siendo insuficientes y asistémicos los programas que deben potenciar la apropiación de los contenidos propios de la profesión registral

previo a la habilitación como registrador de la propiedad, lo que se identifica como una debilidad en el proceso de formación de este profesional en la etapa previa a su habilitación.

- Que es insuficiente la gestión que realiza la Dirección Provincial de Justicia de Pinar del Río en la preparación de los aspirantes a habilitarse como registradores de la propiedad, toda vez que no cuenta con mecanismos para adiestrarlos en los contenidos propios de la profesión registral inmobiliaria que deberán dominar durante la realización del examen de oposición antes referido.
- Que son insuficientes los cursos especializados en materia de derecho registral inmobiliario, previos a la habilitación como registrador de la propiedad, pues se ofertan por la Universidad de Pinar del Río y la Unión de Juristas de la provincia un número de cursos que no satisfacen las expectativas o los temas afines con la actividad registral inmobiliaria, los cuales tampoco constituyen requisito de obligatoriedad para ejercer la profesión, ni son expresión de necesidades de superación dirigidas conscientemente.
- Que no existe un curso de habilitación de registradores de la propiedad con carácter preceptivo, sino que los exámenes se convocan y aplican cuando así lo considere cada territorio o provincia, dejando a la espontaneidad la preparación de quien desea habilitarse como registrador de la propiedad, sin contar para sus estudios con un Programa y una Guía de preparación.
- Que la forma más común de organizar la superación de los registradores de la propiedad desde la Dirección de Justicia en la provincia Pinar del Río es cumpliendo con la realización de los Encuentros Técnicos, los que se celebran con una periodicidad mensual.
- Que desde el Departamento de Registro de la Propiedad de la Dirección de Justicia se identifican necesidades de superación por parte de los registradores en activo, en los contenidos determinados por el sistema registral y los principios asumidos, lo cual se evidencia en las supervisiones efectuadas a las distintas oficinas registrales, específicamente en el desarrollo de la función calificadora que debe realizar el registrador de la propiedad y que se concreta en la inscripción y

posterior publicidad de los asientos registrales, en los cuales se denota una carencia en el dominio de los rasgos distintivos del sistema registral y de los principios registrales que asume nuestra legislación.

- No existe un plan de superación en correspondencia con los contenidos determinados por el sistema registral y los principios asumidos, lo cual evidentemente atenta contra la adecuada superación del registrador de la propiedad.
- En cuanto a la experiencia profesional por parte de los encargados de conducir las formas colectivas de superación del registrador de la propiedad debe señalarse que el Departamento Provincial de Registro de la Propiedad no tiene implementada una estrategia que potencie una permanencia y constancia en la plantilla de dicho Departamento capaz de dirigir desde la Dirección Provincial de Justicia un adecuado proceso de formación de los registradores de la propiedad de la provincia.
- Que las limitaciones para el desarrollo de la superación profesional del registrador de la propiedad son diversas y multifactoriales y parten desde el interés personal hasta la correcta organización de la superación por parte de las instituciones involucradas, pudiendo citarse entre las principales:

1. Limitada bibliografía sobre el tema al alcance de los juristas habilitados para ejercer la función registral, fundamentalmente de Derecho Inmobiliario.
2. La estrategia de trabajo diseñada para los registradores de la propiedad, aunque necesaria, incluye actividades registrales y administrativas que ha limitado el tiempo de estos especialistas para su superación individual, basándose su formación, en lo fundamental, en el empleo de la legislación que regula la organización y funcionamiento de los registros de la propiedad, sin que ello implique siquiera un estudio consciente, intencionado, de dicha legislación ni de toda la legislación inmobiliaria vigente al ser esta muy dispersa.
3. La demanda de la población en cuanto a la prestación del servicio impide la posibilidad de liberar en pleno al cuerpo registral para dedicar espacio largo de tiempo a su preparación profesional.

4. No existe en la sede de la Unión de Juristas de la provincia un Capítulo Científico sobre Derecho Registral Inmobiliario que impulse la investigación y debate de temas vinculados a esta rama del Derecho.

5. Igualmente desde la enseñanza de pregrado no se refuerza esta materia, tanto es así que hasta hace apenas unos pocos cursos académicos no se impartía el Derecho Registral como disciplina independiente que tiene objeto propio, la publicidad como garante de seguridad jurídica, así como principios, categorías, instituciones y normas que le brindan esa autonomía ya consagrada en otras ramas del Derecho como el Derecho Notarial, el Procesal Civil y Penal, que igualmente son derechos adjetivos, o sea, de forma.

- Que aunque la Universidad de Pinar del Río, donde se desarrolla la carrera de Licenciatura en Derecho, mantiene estrechos lazos de colaboración con la Dirección Provincial de Justicia en Pinar del Río, resulta necesario aunar esfuerzos que permitan desarrollar cabalmente la superación del registrador de la propiedad en la provincia en concordancia con las características de la función de este profesional, y que esos esfuerzos se extiendan igualmente a otras instituciones que tienen actividades afines con el registro de la propiedad y que pueden asimismo contribuir al perfeccionamiento de la superación del registrador de la propiedad en temas puntuales como el ordenamiento territorial, la inscripción de inmuebles estatales, el valor legal de los inmuebles, las fincas rústicas, los solares yermos, el catastro, con lo cual sería muy provechoso integrar a las Direcciones de Planificación Física, Finanzas y Precios, Agricultura, Vivienda, Oficina Nacional de Hidrografía y Geodesia, y otras, al proceso de superación de los registradores de la propiedad, siendo insuficientes en estos momentos los niveles de coordinación entre la Dirección Provincial de Justicia y estas entidades para el logro exitoso de dicha superación.

❖ Análisis de los resultados de la observación a Encuentros Técnicos convocados por el Departamento Provincial de Registro de la Propiedad

Se observaron nueve (9) encuentros técnicos en el período de septiembre 2014 a junio 2015. Con la aplicación de este método de investigación fue posible constatar lo siguiente:

- Los Encuentros Técnicos que convoca el Departamento Provincial de Registro de la Propiedad, Mercantil y del Patrimonio tienen lugar mensualmente.
- Generalmente asisten a tales encuentros más del 95 por ciento de los registradores de la propiedad que componen el cuerpo registral de Pinar del Río.
- Los referidos encuentros no cuentan con una metodología elaborada a nivel de la Dirección Nacional de Registro de la Propiedad del Ministerio de Justicia (MINJUS), con lo cual se carece de un programa didáctico intencionalmente diseñado en función de la formación del registrador de la propiedad en su superación permanente.
- Los encuentros técnicos constituyen un espacio de debate y reflexión entre todos los registradores de la propiedad de la provincia para potenciar y perfeccionar su desempeño profesional. El Departamento provincial de Registro de la Propiedad en cada encuentro garantiza el debate de un tema de interés relacionado a problemas puntuales que resolver en la práctica institucional y de colaboración con otras entidades afines, generalmente con la participación de un especialista en la materia objeto de debate.

❖ Encuesta a los registradores de la propiedad de la provincia Pinar del Río

Fueron encuestados los 11 registradores de la propiedad que componen el cuerpo registral de la provincia de Pinar del Río, lo que representa que coinciden población y muestra, y de tal encuesta fue posible determinar lo siguiente:

- Solo 3 registradores de la propiedad refieren haber recibido preparación a través de un curso de habilitación previo, ninguno señaló haber recibido preparación a medias y el resto (8 registradores de la propiedad) obtuvo su habilitación sin haber recibido preparación a través de un curso de habilitación previo, lo que representa el 72,7 %.

- Durante el período anterior a la habilitación 7 registradores de la propiedad no recibieron vinculación práctica a ningún registro de la propiedad, ya fuese ello resultado de su gestión personal o no, lo cual representa entonces que 63,6 % de los registradores de la propiedad no tuvieron la referida vinculación.
- 7 registradores de la propiedad refieren haber tenido una mediana sistematicidad en su autopreparación para rendir el examen de habilitación lo que representa un 63,6%, 2 registradores de la propiedad refieren haber tenido una alta sistematicidad en la apropiación de los contenidos que debía rendir y 2 refieren haber tenido una baja sistematicidad, lo que representa en ambos casos un 18,1%.
- El 100% de los registradores de la propiedad refieren haber rendido un examen que comprendía preguntas relativas al sistema registral imperante en nuestro país y los principios registrales que son asumidos de acuerdo a dicho sistema.
- 9 registradores de la propiedad refieren haber rendido un examen de habilitación consistente en un cuestionario de preguntas estrictamente teóricas donde la vinculación con la práctica fue casi nula, lo que representa un 81,8% y 2 registradores de la propiedad refieren haber rendido como examen otra variante consistente en la vinculación de preguntas teóricas con casos prácticos asociados a la actividad registral inmobiliaria, lo que representa un 18,1%.
- 10 registradores de la propiedad refieren haber sido Licenciados en Derecho en el momento de rendir su examen de habilitación para ejercer como registrador de la propiedad, lo que representa un 90,9%, de ellos 9 refieren haber cursado el curso regular diurno para un 90%, 8 refieren haber tenido menos de 5 años en el ejercicio de la profesión jurídica al momento de empezar a fungir como registrador de la propiedad, lo que implica un 80% y solo 2 refieren haber tenido más de 10 años en el ejercicio de la profesión jurídica, lo que implica un 20%, mientras que solo 1 registrador de la propiedad refiere no haber sido Licenciado en Derecho en el momento de rendir el referido examen de habilitación, lo que implica un 9%.

- De los 10 registradores de la propiedad que refieren haber sido Licenciados en Derecho cuando rindieron su examen de habilitación, 9 califican de mala la forma en que se imparten, desde el pregrado de la carrera, los contenidos que hubo de dominar para la realización de dicho examen, lo que representa un 90% y solo 1 la calificó de nula lo que implica un 10%.
- 5 registradores de la propiedad consideran que la habilitación sí contribuye al desarrollo de las habilidades más generales que deben poseer para ejercer profesionalmente como tal, lo que implica un 45,4%, 5 consideran que no, para un mismo porcentaje, mientras solo 1 considera que no, lo que implica un 10%.
- 9 registradores de la propiedad refieren que las formas que conocen de superación profesional son los llamados Encuentros Técnicos, lo que implica un 81,8%, mientras 2 refieren conocer como formas de superación profesional los cursos especializados, para un 18,1%.
- 4 registradores de la propiedad califican la superación posterior a su habilitación como Buena, lo que implica un 36,3%, mientras 6 la califican como Regular para un 54,5% y 1 la califica como Mala para un 9%.
- Las tres causas de que se califique de regular la superación en orden de prelación son:
 - No se ofertan cursos de superación afines con la actividad del registro de la propiedad.
 - Se ofertan cursos, pero el horario de trabajo y la demanda por parte de los clientes no da tiempo a participar en ellos.
 - Se necesita diversificar las formas de superación pues los cursos son generalmente muy largos.
- El 100 % de los registradores de la propiedad reconocen que los encuentros técnicos no resultan suficientes para su superación profesional.
- El 80% de los registradores de la propiedad valoran como Regular su nivel de dominio del sistema registral y los principios registrales asumidos en nuestra legislación en su desempeño profesional, mientras el 10% considera que es Bueno y el otro 10% considera que es malo, lo que evidencia la identificación, por su parte, de

necesidades de superación en los contenidos determinados por el sistema registral y los principios asumidos.

- El 100% de los registradores de la propiedad califica de Alto el valor que le conceden a la autosuperación para su desempeño profesional y el 75% refiere que en su autosuperación profundiza en los contenidos relativos al sistema registral y los principios registrales asumidos en nuestra legislación, mientras el otro 25% refiere profundizar en otros contenidos que amplían su nivel de dominio en la actividad registral inmobiliaria como los referidos a la actividad de catastro y urbanismo, ordenamiento territorial e inscripción de inmuebles estatales.
- El 75 % de los registradores de la propiedad manifiesta que su autosuperación la realizan cuando el tiempo se los permite, cuando reciben nuevas indicaciones o cuando consultan alguna situación mediante los procedimientos establecidos y que la principal causa que atenta con la realización continua de su autosuperación es el exceso de trabajo en la atención a los clientes, que la estrategia de trabajo diseñada para ellos, aunque necesaria, incluye actividades registrales y administrativas que ha limitado su tiempo de superación individual, así como que no se ofertan cursos asociados a la actividad del registro de la propiedad que los motive y existe una insuficiente bibliografía actualizada en esta materia que les permita realizar una adecuada autosuperación.

1.4.2. Principales regularidades del estudio diagnóstico del proceso de formación del registrador de la propiedad (PFRP) en la provincia Pinar del Río

❖ Los Planes de Estudios en la carrera de Derecho, hasta el actual Plan “D”, no han sostenido una enseñanza del Derecho Registral Inmobiliario como rama independiente del Derecho, sustentando esencialmente la apropiación de los más elementales conocimientos de esta rama del Derecho desde la impartición del Derecho Civil y otras asignaturas pertenecientes a las disciplinas específicas de la carrera, sin que ello contribuya a la formación de habilidades propias del ejercicio de la función registral inmobiliaria.

❖ El actual Plan “D”, en el Modelo del Profesional del Derecho no reconoce como campo de acción del jurista las relaciones jurídicas inmobiliarias, o sea, las que recaen sobre bienes inmuebles. No reconoce como esfera de actuación del jurista el registro de la propiedad y tampoco al describir los modos de actuación señala específicamente uno que caracterice las cuestiones referidas al ejercicio de la función registral inmobiliaria.

❖ La formación del registrador de la propiedad se halla supeditada, en la generalidad de los casos, a la espontaneidad de los aspirantes pues no se encuentra estructurado un *curso de habilitación* con un programa y una guía didácticamente fundamentado que le permita al aspirante poder rendir en mejor forma su examen de habilitación.

❖ El examen de habilitación para el acceso a la función de registrador de la propiedad se centra únicamente en el sistema de conocimientos a desarrollar mas no hace hincapié en la formación de habilidades prácticas y actitudes que deberá poseer el registrador de la propiedad una vez habilitado y nombrado a cargo de un registro de la propiedad.

❖ Una vez habilitado y nombrado como registrador de la propiedad, la superación profesional se caracteriza por centrarse esencialmente en encuentros técnicos mensuales para analizar incidencias de la práctica profesional que pueden suscitarse con otras entidades afines y alguna que otra vez se discuten las indicaciones y otras disposiciones normativas emanadas, esencialmente, de la Dirección Nacional de Registro de la Propiedad, Mercantil y del Patrimonio.

❖ Todo lo anterior denota la falta de una visión sistémica y secuenciada del proceso de formación del registrador de la propiedad, como un proceso de formación permanente y profesionalizante, así como la carencia de fundamentos pedagógicos y didácticos para su implementación; lo que demuestra la necesidad de cambio.

Conclusiones del Capítulo

- ❖ Los sistemas registrales y los principios registrales determinan los contenidos de formación del registrador de la propiedad.
- ❖ Es tendencia a nivel internacional en la formación del registrador de la propiedad, la formación inicial como jurista, posteriormente una preparación especializada en el área del Derecho Registral Inmobiliario, lo que termina con un examen para habilitarse como registrador de la propiedad y luego el ejercicio de la función registral inmobiliaria que demanda una preparación constante y continua de este profesional.
- ❖ En Cuba la formación del registrador de la propiedad, además de tener en cuenta el sistema registral y los principios que orientan dicho sistema, va a estar condicionada por el contexto histórico en que se ha desenvuelto el registro de la propiedad como institución jurídica, lo que ha determinado que no sea necesario avalar mediante la titulación establecida la condición de jurista, solo para el caso de los registradores A y principal A, aunque sí en todos los casos los aspirantes han de rendir el examen de habilitación para poder acceder al nombramiento de registrador de la propiedad.
- ❖ El diagnóstico del PFRP realizado en la provincia Pinar del Río evidencia regularidades que expresan la falta de articulación sistémica de dicho proceso.

CAPÍTULO II: BASES TEÓRICAS Y FUNDAMENTOS DE UNA CONCEPCIÓN PEDAGÓGICA DEL PROCESO DE FORMACIÓN DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

En el presente capítulo se pretende fundamentar una concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad, a partir de las bases teóricas que se asumen en la investigación y de los resultados del diagnóstico realizado.

2.1. Bases teóricas y fundamentos de la concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad.

Oportuno resulta señalar que la presente investigación realiza una mirada desde las Ciencias de la Educación a un proceso que hasta este momento solo había sido estudiado por las ciencias jurídicas, siendo necesario utilizar teorías que sustenten desde la Pedagogía, la Didáctica y otras Ciencias de la Educación la necesidad de una concepción del proceso de formación del registrador de la propiedad.

En primer orden se asumen en esta investigación las premisas del conocimiento científico de orientación dialéctico materialista, a partir del establecimiento y asunción de los cuatro principios que regulan el proceso dialéctico del conocimiento.

En este sentido las principales Bases teóricas que informan la investigación, como resultado de la asunción del método dialéctico materialista, se expresan en el **Enfoque Histórico Cultural de L. Vigotsky** y seguidores (1968), la **Teoría de la Actividad de A.N. Leontiev**. (1981), La **Teoría de la Formación por Etapas de las Acciones Mentales de Galperin**, P.Y (1965) y Talízina N.F (1988), la **Teoría de los Procesos Conscientes de Carlos Álvarez** (1989) y la **Teoría del Modo de Actuación de Fátima Addine** (2006). Igualmente se asume, revistiendo una vital importancia en la fundamentación de la propuesta de la concepción pedagógica de este proceso, las concepciones sobre publicidad registral, los sistemas de ordenación jurídica de la propiedad inmueble y los principios que informan dichos sistemas, que ofrecen autores como Rivero Valdés, Chico, Díez-Picazo, CastánTobeñas, Roca Sastre y Lacruz Berdejo. Por último, resulta de relevante significación en esta investigación la **Teoría de la Educación Avanzada (1994)**,

siendo sus esenciales exponentes **Añorga Morales y Valcárcel Izquierdo** (1993), entre otros.

El **Enfoque Histórico Cultural de L. S. Vigostky** permite sostener la interrelación dialéctica entre las categorías actividad, comunicación y motivación, como elementos propiciadores de la relación de lo cognitivo y lo afectivo en el proceso de enseñanza y aprendizaje que opera para este caso relacionado con el objeto de investigación en las distintas etapas que conforman dicho proceso formativo.

La esencia de la tendencia pedagógica del enfoque histórico-cultural centrada en **Vigotsky** es una concepción dirigida en lo fundamental a la enseñanza, mediadora de un aprendizaje desarrollador, en dinámica interacción entre el sujeto cognoscente y su entorno social, de manera tal que se establece y desarrolla una acción sinérgica entre ambos, promotora del cambio cualitativo del sujeto que aprende a punto de partida de la situación histórico-cultural concreta del ambiente social donde él se desenvuelve, en este sentido el proceso formativo del registrador de la propiedad tiene un carácter desarrollador que transforma al mismo en su capacidad de autorregularse y ser cada vez más independiente, como expresión de la relación con los otros en un momento histórico concreto.

Vigotsky pone el énfasis en el *papel activo del sujeto en la construcción de su conocimiento y en su desarrollo psicológico*, la interacción del sujeto con el medio como vía de ese desarrollo, la interiorización como mecanismo de formación de lo psicológico, el método genético-experimental para su estudio.

Se asume esta Teoría como base teórica del proceso de formación del registrador de la propiedad (PFRP). Como se ha planteado en esta investigación, el proceso de formación del registrador de la propiedad está determinado, entre otros aspectos, por el contexto histórico concreto en que se desenvuelve el registro de la propiedad como institución jurídica, el que a su vez va determinando los contenidos de formación de dicho profesional, lo que condiciona sin dudas una dinámica interacción entre el sujeto cognoscente, dígase el registrador de la propiedad, y su entorno social

entendido como el contexto histórico en que se desenvuelve el registro de la propiedad como institución jurídica.

Asimismo, identificar el Enfoque Histórico Cultural de Vigotsky, como base teórica, significa reconocer que las aspiraciones, expectativas, intereses, sentimientos y actitudes como personalidades únicas, influyen en el aprendizaje consciente y basado en la construcción de sus propios conocimientos durante el PFRP, lo que tiene una implicación esencial en la concepción de las etapas de dicho proceso formativo.

Otro importante referente teórico, también desde la Psicología, lo constituye el análisis sistémico de la **actividad** humana realizado por **Leontiev**, (1981) quien entendía la actividad como aquel proceso originado y dirigido por un motivo, dentro del cual ha tomado forma de objeto, determinada necesidad. Márquez (2004) se refirió a la actividad como proceso de tránsito de las influencias educativas reflejadas a su asimilación, como reflejo a partir de la relación entre la imagen de estas influencias y las influencias objetivas. De estas definiciones se colige el carácter objetual de la actividad, así como su dependencia de motivos, elementos estos que deben ser tenidos en cuenta para transformar el objeto de investigación.

El modo de actuación del registrador de la propiedad que debe ser desarrollado durante el proceso de formación de este, constituye verdadera actividad, la que será realizada a través de la integración y sistematización de acciones y operaciones que debe desempeñar este profesional una vez habilitado como registrador de la propiedad para encontrarse apto para ejercer la función registral, todo lo cual se logrará durante el PFRP.

En todo ese ejercicio de funciones que determinan el modo de actuación del registrador de la propiedad, las cuales tendrán determinados efectos jurídicos, reviste especial importancia el estudio de la comunicación que tiene lugar en el marco de la actividad práctica.

La Teoría de la Formación por Etapas de las Acciones Mentales de Galperin, P.Y (1965) y Talízina N.F (1988), concibe al estudio como un sistema de determinados tipos de actividad. El estudio es definido por Galperin (1965), como actividad “ya que, como resultado en su ejecutor se forman nuevos conocimientos y habilidades o los antiguos conocimientos y habilidades adquieren nuevas cualidades” (Galperin, 1965, p. 15).

Los fundamentos de la teoría citada coinciden con los postulados esenciales de la teoría de la actividad de Leontiev y definen como eslabón fundamental a la acción, en tanto la consideran como la unidad de la actividad del estudio. Lo anterior determina la identificación de varias etapas de asimilación de la acción, en las que sus propiedades se transforman de forma gradual, sin dudas, ello es ineludible para determinar las acciones configurativas del modo de actuación profesional.

En el proceso de formación del registrador de la propiedad, el aprendiz se apropia de la estructura del objeto de conocimiento y lo convierte en modo de actuación a través de la asimilación de la estructura interna de la habilidad y del conjunto de acciones y operaciones algoritmizadas que permiten su ejercitación y apropiación. La ejercitación y apropiación de la habilidad, están determinadas por varios eslabones en el aprendizaje que se fundamentan en la teoría asumida: orientación-motivación, asimilación, dominio, sistematización y evaluación.

Por su parte, **Majmutov, M.I (1983)**, es un importante referente para esta investigación, pues resalta el valor de la enseñanza problémica, revela el carácter contradictorio del conocimiento y estimula la implicación del sujeto activamente en su propio proceso de aprendizaje de la profesión; presupone protagonismo. Considera que es un “sistema dialéctico basado en las regularidades de la asimilación creadora de los conocimientos y formas de la actividad que integra métodos de enseñanza y aprendizaje los cuales se caracterizan por tener los rasgos básicos de la búsqueda científica” (Majmutov, 1983, p.42).

Asumirlo, significa promover un sistema de conocimientos, habilidades y actitudes sólidos y métodos de la profesión para resolver problemas propios del ejercicio de la actividad registral, lo que se deriva del desarrollo de la independencia cognoscitiva de los estudiantes y su capacidad creadora.

Otra de las bases teóricas que sustentan esta investigación es la **Teoría de los Procesos Conscientes de Álvarez de Zayas** (Álvarez, 1989), en la que con ayuda de un sistema de leyes y categorías se explica el proceso de formación profesional, aplicando los enfoques sistémico-estructural, dialéctico y genético y apoyándose en las teorías de la actividad y la comunicación antes referidas. La esencia de esta teoría, es la fundamentación de la dinámica y sistematización de los componentes didácticos en un aprendizaje consciente y significativo.

El proceso de formación del registrador de la propiedad, como proceso consciente, que se desarrolla a través de etapas, asume el sistema de leyes y categorías enunciadas por la teoría de los procesos conscientes. El proceso de formación del registrador de la propiedad está determinado por diferentes condiciones que lo tipifican y que responden a la idea de *qué se enseña, cómo se enseña y para qué se enseña*:

- la relación del proceso con el medio social, lo que determina qué cualidades y valores debe poseer el futuro registrador de la propiedad.
- la habilidad, como componente del proceso de enseñanza-aprendizaje, debe ser reflejo de los modos a través de los cuales las personas, en su actividad cognoscitiva, interactúan con los conocimientos.
- el sistema de aprendizaje debe estimular el papel activo del estudiante durante su formación como registrador de la propiedad e integrar en el contenido conocimientos, habilidades y actitudes. Durante la formación del registrador de la propiedad debe tenerse en cuenta la necesidad esencial del vínculo teoría-práctica lo que determinará en gran medida la integración anterior.

Atendiendo a este modelo, el proceso de formación del registrador de la propiedad requiere en su estructuración de un enfoque integral y contextualizado, cuyos contenidos estén orientados a conceptos, procedimientos y desarrollo actitudinal, que permitan al registrador de la propiedad, en cada una de las etapas que conforman su formación, desarrollar las acciones y operaciones que tributen al modo de actuación propio de su desempeño profesional.

En concordancia con el modo de actuación, varios autores consultados ofrecen diversos criterios sobre su conceptualización (García, L. 1996; H. y U. Mestre, 1998; Fuentes Hernández, A. 1999; Addine, F. 2001, 2006; Remedios, J.M. 2001; Castillo, M. 2002; López, E. 2005; Márquez, D. 2008; Mijares, L. 2008). Fátima Addine, sostiene que los modos de actuación constituyen una generalización de los métodos profesionales, lo cual permite al profesional actuar sobre los diferentes objetos inherentes a la profesión, con una lógica tal que refleje que el egresado ha aprehendido los contenidos esenciales de la ciencia durante el proceso de formación profesional, pero en interacción con la lógica esencial de la profesión. (Addine, 2006, p. 1).

Fátima Addine, (2006), plantea que los rasgos que definen el modo de actuación son los siguientes:

- ✓ Actúa sobre el objeto de la profesión.
- ✓ Carácter histórico- concreto y generalizador que se concreta en la actividad profesional.
- ✓ Revela el nivel de habilidades, capacidades, constructos u otras formas donde el sujeto expresa su desarrollo profesional.

Por su parte, Horruitiner considera que los modos de actuación permiten "caracterizar integralmente el desempeño profesional. Constituyen el saber, el hacer y el ser de ese profesional; se expresan en su actuación y suponen la integración de los conocimientos, habilidades y valores que aseguran ese desempeño" (Horruitiner, 2006, p. 89).

Mientras, Alfonso Caveda en su tesis doctoral *Concepción pedagógica del proceso de formación para la investigación jurídica de los estudiantes de la Carrera de Derecho. Estrategia para su implementación en la Universidad de Pinar del Río*, afirma que "el modo de actuación profesional, al ser generalización de los métodos de trabajo del profesional, se configura a partir de potenciar el máximo nivel de integración de núcleos de conocimientos, invariantes de habilidades y valores de las áreas disciplinares, en la solución de los problemas presentes en los objetos de trabajo, a través de lo cual se va construyendo el objeto de la profesión, en el tránsito del estudiante por cada uno de los años de su proceso de formación, expresando la lógica con que actúa y su identidad profesional" (Alfonso, 2013, p.46).

Resulta oportuno en este momento hacer énfasis en las concepciones sobre el registro de la propiedad como forma de publicidad, de autores como Castán Tobeñas (1951), Lacruz Berdejo (1980), Díez Picazo (1995), Roca Sastre (1995), Chico (2000) y Rivero Valdés (2003). Tales concepciones implican reconocer que el proceso de formación del registrador de la propiedad se produce de forma sistémica a través de la integración de un sistema de contenidos que de forma ascendente, desde la habilitación como registrador de la propiedad y su posterior desempeño profesional una vez que ha sido nombrado como tal, potencie la apropiación activa de los elementos que distinguen al registro de la propiedad como forma de publicidad, para realizar eficientemente su desempeño profesional a través de la formación que ha recibido y continuar potenciándola en torno al modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria.

Roca Sastre (1995), entiende que el registro de la propiedad es una institución jurídica dirigida a la publicidad del tráfico jurídico inmobiliario, definiendo a la publicidad como la acción de poner un hecho en conocimiento de una comunidad y proporcionar a esta los medios para conocerlo con mayor o menor facilidad.

Teniendo en cuenta el valor que la publicidad tiene para el tráfico jurídico inmobiliario, y acorde al concepto que se ha propuesto en torno al proceso de formación del registrador de la propiedad, la apropiación activa de los contenidos propios de la profesión registral, determinados por las concepciones expuestas,

donde tiene un peso fundamental el sistema registral asumido y los principios que lo informan, lo cual se produce a través de la secuenciación de las etapas que componen este proceso formativo, debe erigirse entonces con una imbricación total de todos estos elementos. Análogo a las concepciones que ha seguido la formación de profesionales en Cuba, el proceso de formación del registrador de la propiedad debe ceder espacio para la obtención equilibrada por parte de este profesional, de conocimientos (sistema registral y principios), habilidades (determinantes del modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria que se propone en esta concepción) y actitudes, determinado esto último por el profesional que se pretende formar al servicio de la sociedad que está inmerso.

La **Teoría de la Educación Avanzada** desarrollada esencialmente por Añorga Morales (1994) y que constituye fundamento de investigaciones de otros autores entre los cuales sobresalen Valcárcel Izquierdo (1998) y Castillo Estrella (2004), es para la presente investigación base teórica esencial en tanto el proceso de formación del registrador de la propiedad es un proceso de formación continua y permanente, dirigido a la revisión y renovación de actitudes y habilidades previamente adquiridas, determinado por la necesidad de actualizar los conocimientos como consecuencia de los cambios y avances de la tecnología y de las ciencias (Añorga Morales, 2010), concepto que sirve de soporte fundamental en el estudio del proceso formativo del registrador de la propiedad.

Igualmente se concibe el proceso de formación del registrador de la propiedad como un verdadero proceso de profesionalización, entendido como proceso que alcanza su plenitud en la Educación Avanzada, en su reorientación o especialización, que en el caso del registrador de la propiedad transcurre primero por la habilitación para ejercer como tal, lo que lo dota de las herramientas laborales que le permiten posteriormente desempeñarse en su puesto de trabajo para alcanzar la eficiencia en la adquisición y/o desarrollo de las competencias básicas exigidas por el modelo del profesional.

Añorga Morales (2010) refiere que *profesionalización* es un proceso que tiene su génesis en la formación escolarizada del individuo, mas alcanza su plenitud en la Educación Avanzada (incluyendo en este nivel a todos los egresados de cualquier nivel de enseñanza inmersos en el mundo laboral o en la comunidad). Posee como esencia la reorientación o especialización, según el caso, de los recursos laborales calificados, para que estos logren alcanzar la eficiencia en la adquisición y/o desarrollo de las competencias básicas exigidas por el modelo del profesional. Estas ideas tienen una implicación esencial en la concepción del proceso de formación del registrador de la propiedad como un proceso de profesionalización con carácter permanente.

Es indispensable la superación permanente del registrador de la propiedad en su desempeño profesional, para poder desarrollar su modo de actuación. Asimismo, las formas que adopta la Educación Avanzada constituyen una manera muy efectiva para contribuir a dicha superación profesional del registrador de la propiedad. Estas se clasifican como formas académicas y no académicas. Dentro de las primeras se hace referencia a aquellas relacionadas con estudios que permitan una categoría científica de especialista de postgrado, máster o doctor, las cuales vienen reguladas en las disposiciones normativas que rigen en Cuba en torno al postgrado. Las formas no académicas son aquellas que se certifican y pueden llegar a formar parte de alguna de las identificadas como académicas y que a juicio de esta autora permiten mayor celeridad e inmediatez para mantener la formación de excelencia que se requiere para el desempeño profesional del registrador de la propiedad. Se aluden como formas no académicas de la educación avanzada, además de los cursos de postgrado y entrenamientos de postgrado, a los talleres, intercambios de experiencias, consultorías, tertulias y la autosuperación, la cual se define por Añorga Morales (2010) como la preparación general que se realiza por sí mismo partiendo de una determinada formación, sin tutor o guía para acometer las nuevas tareas.

El registrador de la propiedad una vez habilitado, debe recorrer un largo camino en su desempeño profesional, categoría esta que se define desde la Educación Avanzada, como “la capacidad de un individuo para efectuar acciones, deberes y obligaciones propias de su cargo o funciones profesionales que exige un puesto de trabajo. Esta se expresa en el comportamiento o la conducta real del trabajador en relación con las otras tareas a cumplir, durante el ejercicio de su profesión. Este término designa lo que el profesional en realidad hace y no solo lo que sabe hacer” (Capote Obregón, Añorga Morales y otros, 2010)”.

Se reconoce en esta investigación que el PFRP debe potenciar el desempeño profesional eficiente de este sujeto, término que desde la Educación Avanzada debe caracterizarse por ser la capacidad de un individuo para efectuar acciones, deberes y obligaciones propias de su cargo o funciones profesionales que exige un puesto de trabajo, teniendo en cuenta el mejor uso posible de los recursos económicos, financieros y humanos a fin de lograr con el menor costo los mejores resultados. En consecuencia, Añorga Morales (2010) refiere que si la noción de eficacia está vinculada al problema general de saber si los objetivos de una actividad han sido alcanzados, la noción de eficiencia está vinculada a la calidad de la gestión y a la productividad. Una actividad puede ser eficaz sin ser eficiente si alcanza los objetivos previstos, pero ha sido mal ejecutada.

2.2. Concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad

En este epígrafe se propone fundamentar una concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad, partiendo de la definición que brindan algunos teóricos sobre qué entender por concepción y con ello llegar a una definición propia que permita luego fundamentar las ideas científicas en que esta concepción se sustenta.

Según A. Valle Lima (2007), la **concepción** está ligada a los conceptos esenciales o categorías, pero además de contenerlos, en ella se explicitan los principios que la sustentan, el punto de vista o de partida que se asume para la elaboración de las categorías o marco conceptual, así como una caracterización de aquellos aspectos trascendentes que sufren cambios, mostrando los mismos (Valle Lima, 2007, p. 18).

Según Añorga Morales (2010), citando a J. C. Fonden; N. Valcárcel. J. Lamanier. (2006), concepción es un conjunto de ideas, conceptos, principios y convicciones, que permiten comprender, describir, interpretar y concebir el proceso objeto de estudio en su interrelación, se concreta en la práctica mediante la elaboración y empleo de metodologías, estrategias, programas, proyectos y modelos, a través de los métodos y alternativas de la Educación Avanzada.

En consecuencia, en la presente investigación se define la **concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad como el:** *Sistema de ideas científicas y principios que permiten modelar el proceso de formación del registrador de la propiedad con carácter permanente y profesionalizante, fundamentado en la apropiación activa de los contenidos propios de la profesión registral inmobiliaria, a través de la habilitación y el desempeño profesional como etapas de dicho proceso que potencian el ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria como modo de actuación profesional del registrador de la propiedad.*

La concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad, en consecuencia, con las bases teóricas asumidas y con los resultados del diagnóstico realizado en la provincia de Pinar del Río, se sustenta en las siguientes **ideas científicas:**

❖ El proceso de formación del registrador de la propiedad asume como principios el carácter sistémico, contextual, profesionalizante y de la sistematización e integración de acciones del modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria atendiendo a su estructura secuenciada y dinámica.

❖ La formación del registrador de la propiedad constituye un proceso de formación permanente y profesional que se estructura en dos etapas, la primera de habilitación como registrador de la propiedad y la segunda de desempeño profesional, articuladas armónicamente con el sistema registral asumido y los principios que lo determinan y atendiendo al contexto histórico concreto en que se desenvuelve el registro de la propiedad como institución jurídica.

❖ El modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria se considera una actuación exclusiva del registrador de la propiedad encaminada a proporcionar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario a partir de: **asesorar** legalmente a los clientes; **calificar la documentación** que pretende el acceso al registro; **inscribir** los títulos de dominio y derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles; y **publicar** el contenido de los asientos del registro.

❖ El proceso de formación del registrador de la propiedad está determinado por los sistemas de ordenación jurídica de la propiedad inmueble y los principios que rigen estos sistemas, los que a su vez redimensionan los componentes de dicho proceso formativo, con el objetivo de potenciar su desempeño profesional eficiente.

2.2.1. El proceso de formación del registrador de la propiedad asume como principios el carácter sistémico, contextual, profesionalizante y de la sistematización e integración de acciones del modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria atendiendo a su estructura secuenciada y dinámica.

Un **principio** es una [regla](#) que debe seguirse como premisa necesaria para la consecución de cierto propósito. Su construcción es el resultado del proceso de comprensión y abstracción conscientes de parte de la realidad, constituyendo el reflejo de las características esenciales de un sistema o fenómeno determinados. En ellos se advierten varias funciones:

- función lógica: ellos permiten la comprensión y explicación del fenómeno que se quiere estudiar.

- función gnoseológica: constituyen regularidades conceptuales y teóricas del fenómeno estudiado y permiten una organización en la gestión del conocimiento.
- función metodológica: establecen algoritmos para alcanzar objetivos predeterminados.

Los principios sobre los cuales se propone que se erija el proceso de formación del registrador de la propiedad son:

✓ Principio del carácter sistémico.

Cumplir el carácter sistémico implica una visión integral del proceso de formación del registrador de la propiedad, durante todo el proceso formativo y de las exigencias y necesidades que se derivan del mismo en la actualidad. Conducir el desarrollo de este proceso, desde lo sistémico, exige atender a las relaciones entre los aspectos cognitivos, ejecutivos y del futuro profesional del registro de la propiedad, lo que supone que se tengan en cuenta las particularidades que asume cada una de las etapas por las que transcurre este proceso de formación.

El carácter sistémico que se propone para el proceso de formación del registrador de la propiedad, expresa una cualidad que plantea la unidad estructural y funcional de dicho proceso, el cual debe ser articulado en la secuenciación de las etapas que lo componen, apuntando a la formación permanente del registrador de la propiedad. Para la presente investigación se asumen las diez características generales para los sistemas que propone el profesor E. Schoderbek: Interrelación e interdependencia de objetos, atributos, acontecimientos y otros aspectos similares; totalidad; búsqueda de objetivos; insumos y productos; transformaciones de entradas en salidas; entropía; regulación; jerarquía y diferenciación (Schoderbek, 1993).

La visión del carácter sistémico del proceso de formación del registrador de la propiedad se sustenta en la interdependencia y relación dialéctica que se produce entre cada una de las etapas que se han identificado componen el proceso de formación del registrador de la propiedad, habilitación y de desempeño profesional.

La explicación aducida con anterioridad en torno a los caracteres propios de cada una de las etapas que componen el proceso de formación del registrador de la propiedad permite concebir el consabido proceso como un todo, siendo cada una de las etapas de dicho proceso las partes en las que se admite descomponga el todo.

La sistematización, definida por la teoría de la Educación Avanzada como “método para la organización del conocimiento, buscando la organicidad de los conocimientos, sus interrelaciones, integrando presupuestos teóricos a partir del comportamiento de la práctica, rescatando la obra humana, teórico-práctico, sobre una concepción dialéctica, histórica, y cambiante, como resultado de la actividad transformadora de los sujetos de los procesos objeto de estudio” (Añorga Morales, Capote Obregón y otros, 2010, p. 64), es también un elemento a tener en cuenta para reafirmar el principio del carácter sistémico del proceso de formación del registrador de la propiedad.

El referido método es el que permite articular de forma armónica y eficiente la habilitación como registrador de la propiedad, con su desempeño profesional, de manera que en el ejercicio de sus funciones el registrador de la propiedad mantenga una actitud constante que verifique la superación necesaria para potenciar su desempeño profesional eficiente.

✓ Principio del carácter contextual.

El proceso de formación del registrador de la propiedad está determinado por el sistema registral y los principios asumidos, así como por el contexto histórico concreto en el que se desenvuelve el registro de la propiedad como institución jurídica. Este elemento, en nuestro país, tiene un peso fundamental en la modelación del proceso de formación del registrador de la propiedad, en tanto condiciona los contenidos y a la vez redimensiona el resto de los componentes de dicho proceso formativo.

La formación del registrador de la propiedad en la sociedad cubana actual, atraviesa por importantes transformaciones, que están orientadas al desarrollo de la formación profesional en la propia práctica social, con el fin de acercar cada vez más al futuro profesional, a las problemáticas reales de su profesión. Se está ante un profesional que actualmente interactúa con un entramado de relaciones sociales y jurídicas de mayor complejidad, toda vez que se está asumiendo el registro de la propiedad como una verdadera institución jurídica y no como mero registro administrativo, lo que exige adecuar constantemente los conocimientos, habilidades y valores de dicho profesional, a transformaciones que establece el proceso de actualización del modelo económico cubano.

La diversidad de situaciones a las que está expuesto el registrador de la propiedad y el radio que alcanza el ejercicio de sus funciones, toda vez que es capaz de denegar documentos públicos de diversas categorías, autorizados por profesionales del Derecho que en muchos casos suman años en el ejercicio de la profesión y no están acostumbrados a un registro de la propiedad exigente como el que hoy se está viendo, hacen que se requiera potenciar sus recursos personales para que movilice sus potencialidades y supere las limitaciones en pos del mejoramiento profesional, lo que refuerza la necesidad de una autovaloración sistemática de su desempeño profesional.

✓ Principio del carácter profesionalizante.

Reconocer el carácter profesionalizante del proceso de formación del registrador de la propiedad, parte de asumir como base teórica la Teoría de la Educación Avanzada. Este carácter profesionalizante se advierte en las dos etapas que componen el proceso formativo objeto de estudio, en las cuales ha de estar cambiando y renovando continua y permanentemente la base de conocimientos, habilidades y actitudes propios de la profesión que ejerce el registrador de la propiedad, siendo capaz de enfrentar y solucionar de forma creativa e innovadora, las variaciones que el contexto social le impone a las relaciones jurídicas inmobiliarias que son su centro de atención, lo cual ocurre con mucha periodicidad.

No cabe dudas de que el proceso de formación del registrador de la propiedad asume todos los caracteres que la Educación Avanzada le imprime a la profesionalización y que fueron argumentadas en líneas anteriores de esta investigación, los cuales se cumplen a través de la estructuración por etapas de dicho proceso formativo y debe apuntar al desarrollo del **modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria** como modo de actuación del registrador de la propiedad, identificado en la concepción pedagógica propuesta.

La profesionalización entendida como proceso y como resultado garantiza y potencia el desempeño profesional eficiente del registrador de la propiedad.

- ✓ Principio de la sistematización e integración de acciones del modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria atendiendo a su estructura secuenciada y dinámica.

Este principio rige la dinámica del resto de los principios y es a partir de él que se estructura todo el proceso analizado, explica las relaciones que se establecen en el proceso formativo entre las acciones y operaciones del modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria, en las relaciones que forman al registrador de la propiedad en la solución de los problemas inherentes a su profesión y en consecuencia, lo prepara en el objeto que caracteriza a la misma.

Este principio permite desarrollar un proceso sistémico y contextualizado, a través del cual se garantiza la formación del registrador de la propiedad en el objeto de su profesión, al permitir que se vaya apropiando en un proceso gradual, de los conocimientos, habilidades y actitudes que necesita para transformar los objetos de trabajo.

Para lograr la sistematización e integración de las acciones y operaciones del modo de actuación, se requiere:

- ✓ capacitación a los profesores del Departamento de Derecho de la Universidad de Pinar del Río y al personal no docente de la Dirección provincial de Justicia en Pinar del Río.

- ✓ diseño del programa del curso de especialización conocido como curso de habilitación para registradores de la propiedad.
- ✓ diseño un entrenamiento desde el puesto de trabajo para los registradores de la propiedad en el ejercicio de sus funciones

2.2.2. La formación del registrador de la propiedad constituye un proceso que se estructura en dos etapas, la primera de habilitación como registrador de la propiedad y la segunda de desempeño profesional.

En el capítulo anterior de esta investigación se realizó un análisis del proceso de formación del registrador de la propiedad a nivel internacional en algunos sistemas de ordenación jurídica de la propiedad inmueble europeos y latinos en general y en Cuba en particular, en virtud del cual se pudo concluir que a nivel internacional es una tendencia que el registrador de la propiedad sea licenciado en Derecho para posteriormente aspirar a la realización de un examen de oposición para acceder a la función registral inmobiliaria.

En nuestro país, resultado del análisis de los documentos asociados a la actividad del registro de la propiedad, se puede concluir que no es requisito obligatorio la licenciatura en Derecho para acceder al cargo de registrador de la propiedad, ya que este requisito solo se exige para el caso del registrador A y principal A, reconociendo que la legislación prevé otros cargos de registradores de la propiedad que para ejercer como tal no requieren tener estudios vencidos en la carrera de Derecho ni en otra carrera siquiera pues solo se les exige el nivel medio superior. No obstante, en todos los casos sí es exigible el requisito de la habilitación para poder ejercer como registrador de la propiedad.

De ahí que se defienda la idea de que la formación del registrador de la propiedad se estructura en **dos etapas**, la primera, de **habilitación** y la segunda, de **desempeño profesional**.

La primera de esas etapas en la formación del registrador de la propiedad se identifica con la habilitación que en nuestro país consiste en la realización de un examen de oposición donde el aspirante ha de rendir los conocimientos necesarios para el ejercicio de la función registral inmobiliaria. En esta etapa el aspirante a registrador de la propiedad debe probar los conocimientos requeridos para el desarrollo del modo de actuación que ha de desempeñar y se pretende que logre un dominio de las habilidades que ha de poseer tanto en el orden teórico como práctico, para lograr un desempeño profesional eficiente. Tal y como se encuentra concebida en la actualidad, esta etapa comienza y culmina con la realización del referido examen, sin que exista un curso pedagógica y didácticamente diseñado con el fin de adiestrar al futuro registrador antes de rendir el examen en cuestión, lo que implica carencias en la formación de dicho profesional.

La segunda etapa identificada en el proceso de formación del registrador de la propiedad está relacionada con su **desempeño profesional**, en virtud de la cual el registrador de la propiedad despliega el cúmulo de funciones que le están atribuidas por razón de su cargo. Es en esta etapa donde precisamente el registrador ha de desarrollar su modo de actuación a través del ejercicio de las acciones y operaciones que generalizan sus métodos profesionales.

En esta etapa resulta indispensable la superación permanente del registrador de la propiedad en el ejercicio de las funciones que le están atribuidas y que determinan su modo de actuación profesional, para lo cual resultan provechosas las formas académicas y no académicas de la Educación Avanzada, específicamente las segundas atendiendo a las condiciones histórico-concretas en que se está desarrollando el PFRP en Cuba en general y en la provincia de Pinar del Río en particular.

Siguiendo esta línea de pensamiento se defiende en esta investigación que en la etapa de desempeño profesional, conformadora del PFRP, la autosuperación ha de ser una actividad determinante, pues existen insuficiencias en las formas organizativas de superación diseñadas por parte de las autoridades encargadas de la dirección de este proceso, tanto desde el punto de vista pedagógico como didáctico,

a lo cual se suman las limitaciones que en el orden laboral y personal tienen los registradores de la propiedad para poder participar activamente en su superación.

Seguir esta estructuración sistémica de las etapas del proceso de formación del registrador de la propiedad, tal y como se propone en la presente concepción pedagógica de este proceso formativo, garantizará el desarrollo del modo de actuación del registrador de la propiedad, ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria.

2.2.3. El proceso de formación del registrador de la propiedad está determinado por los sistemas de ordenación jurídica de la propiedad inmueble y los principios que rigen estos sistemas, los que a su vez redimensionan los componentes de dicho proceso formativo.

Oportuno resulta señalar que esta idea científica tiene su génesis en la asunción, en esta investigación, de la Teoría de los Procesos Conscientes de Álvarez de Zayas, y en ese sentido fundamenta la dinámica y sistematización de los componentes didácticos en el proceso docente educativo que constituye la formación del registrador de la propiedad, para lograr un aprendizaje consciente y significativo por parte de este profesional.

Se defiende la idea de que en el PFRP los sistemas de ordenación jurídica de la propiedad inmueble y los principios que rigen dichos sistemas redimensionan los componentes de este proceso formativo, tanto personales como impersonales.

Los componentes personales de este proceso formativo son, sin dudas, los profesores del Departamento de Derecho de la Universidad de Pinar del Río y el personal no docente de la Dirección Provincial de Justicia en Pinar del Río (que son los encargados de dirigir el proceso) y los registradores de la propiedad de la provincia que son los encargados de aprender y potenciar sus conocimientos durante todo el proceso.

Los componentes impersonales, por su parte, son los siguientes:

PROBLEMA: Se enmarca en la necesidad de que el registrador de la propiedad durante su formación profesional se apropie de los contenidos referidos al sistema registral y los principios imperantes en la legislación cubana, mediante el empleo de métodos problémicos que le permitan resolver problemas de su profesión con responsabilidad, profesionalidad y creatividad.

OBJETO: El objeto específico en esta propuesta es el proceso de formación del registrador de la propiedad.

OBJETIVO: El proceso de formación del registrador de la propiedad debe lograr que este profesional sea capaz de solucionar problemas inherentes a su profesión, mediante el empleo de métodos problémicos que permitan su autorregulación e independencia en el desarrollo de su modo de actuación, a través de cursos de postgrado y entrenamientos de postgrado, talleres, intercambios de experiencias, consultorías, tertulias, encuentros técnicos planificados por la Dirección Provincial de Justicia, así como la autosuperación, que potencian la responsabilidad, profesionalidad y la creatividad en este profesional.

CONTENIDOS: La relación entre los componentes anteriores determina los contenidos de formación, los que tienen tres dimensiones fundamentales que en su estructura se comportan dialécticamente para conformar un todo. Teniendo en cuenta estas dimensiones, así como que los contenidos de formación del registrador de la propiedad están relacionados con los elementos distintivos del sistema de ordenación jurídica de la propiedad inmueble que se sigue en nuestro país, y los principios que informan dicho sistema, se puede determinar que, para los registradores de la propiedad, el **sistema de conocimientos** debe contener el estudio de:

-Los sistemas de ordenación jurídica de la propiedad inmueble y principios registrales presentes en algunos Estados de Europa y de Latinoamérica.

-El sistema de ordenación jurídica de la propiedad inmueble y los principios registrales imperantes en Cuba. Análisis del contexto histórico en que se ha desenvuelto el registro de la propiedad como institución jurídica en nuestro país antes del triunfo de la Revolución, en los años posteriores al triunfo y en la actualidad.

-La eficacia de la inscripción. Registros con eficacia negativa, registros con eficacia positiva y registros con eficacia jurídica plena.

-El objeto de la publicidad. Registros totales y parciales.

-La forma de llevar el Registro. El sistema de folio personal, el sistema de folio real y el sistema de registración sucesiva de títulos.

-La forma de constatar los títulos. El sistema de transcripción, el sistema de inscripción y el sistema de encasillado.

-La publicidad como principio y función esencial del registro de la propiedad. Los principios derogación, prioridad, legitimación, legalidad, especialidad, tracto sucesivo, inscripción y fe pública registral.

Por su parte el **sistema de habilidades** que se propone para el proceso de formación del registrador de la propiedad es el siguiente:

- Asesorar conforme a Derecho cuando los clientes así lo requieran.
- Calificar la legalidad de los actos jurídicos que pretenden el acceso al registro de la propiedad, recayendo dicha calificación en los requisitos de forma y de contenidos exigibles por la legislación vigente para dichos actos.
- Inscribir los títulos de dominio y otros derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles.
- Publicar el contenido de los asientos del registro a través de la expedición de notas simples informativas, certificaciones o mediante la exhibición directa de los libros del registro.

Finalmente, la **formación de valores** estará dirigida a que estos aspectos de la formación del registrador de la propiedad se conviertan en elementos significativos para el estudiante, atravesando su personalidad; o sea, sus motivos, intereses y

gustos, que se conviertan en actitudes que se reviertan en el desarrollo del proceso. Es por ello que en la propuesta se dignifican:

-Responsabilidad: el valor será demostrado en la realización y desarrollo de las tareas y en la participación consciente en todas las actividades planificadas en el proceso.

-Profesionalidad: el diseño didáctico del proceso permite un actuar basado en el rigor científico y en el estudio profundo de la legislación inmobiliaria, ya que el registrador de la propiedad debe estar altamente calificado para desarrollar el modo de actuación que le es exclusivo, el cual resulta integrador de muchos conocimientos relacionados a las ciencias jurídicas e incluso a otras ciencias que igualmente involucran su actuación.

-Creatividad: se demuestra durante todo el proceso, en el conjunto de acciones que se desarrollan en cada tema de aprendizaje y en la actitud innovadora frente a los problemas que se presentan.

MÉTODOS, FORMAS Y MEDIOS A EMPLEAR: los componentes antes descritos y sus relaciones, inciden en la selección de los métodos, que constituyen los modos de actuación de los sujetos que participan en el proceso de enseñanza aprendizaje y que se estructuran como vía o camino para conducir el proceso. Los métodos fundamentales para la formación del registrador de la propiedad, deben partir de las necesidades de formación de los educandos, han de propiciar la motivación y la autorrealización de los sujetos que intervienen, deben estar condicionados por la búsqueda colectiva y además tener en cuenta la experiencia de los que aprenden. Han de ser métodos activos, de reflexión meta cognitiva, que permitan al registrador de la propiedad implicarse activamente en su propio proceso de aprendizaje de la profesión, siendo protagonista de dicho aprendizaje. Ello le permite una autorregulación e independencia en el desarrollo de su modo de actuación que potencia sin dudas su desempeño profesional eficiente, al poder resolver problemas propios de su profesión con capacidad creativa e innovadora.

En la formación del registrador de la propiedad, por su propia naturaleza, se debe propiciar el trabajo en grupo y la participación, haciendo que se practique un enfoque democrático en el proceso de aprendizaje que sirva de modelo para la actuación del futuro profesional en su desempeño laboral mediante una enseñanza problémica. En consecuencia, los métodos propuestos son: exposición problémica, búsqueda parcial, método de casos y método de proyectos y método de juegos profesionales.

La forma es el componente del proceso que expresa la configuración externa de este, como consecuencia de la relación entre el proceso como totalidad y su ubicación espacio-temporal durante la ejecución, a partir de los recursos humanos y materiales que se posea. Se identifican como más viables en el PFRP las formas de la Educación Avanzada, principalmente las no académicas, ya que permiten mayor celeridad e inmediatez para mantener la formación de excelencia que se requiere para el desempeño profesional del registrador de la propiedad.

Se proponen como formas no académicas de la educación avanzada aplicables al PFRP, además de los cursos de postgrado y entrenamientos de postgrado, a los talleres, intercambios de experiencias, consultorías, tertulias, los encuentros técnicos planificados por la Dirección Provincial de Justicia que constituyen en la actualidad la única forma de superación colectiva con que cuentan los registradores de la propiedad de la provincia Pinar del Río, así como la autosuperación, que se erige como forma no académica esencial en el proceso de formación del registrador de la propiedad teniendo en cuenta las circunstancias concretas de dicho proceso formativo en nuestro territorio.

Los medios constituyen el soporte material del método y por eso deben estar dirigidos a reforzar los métodos problémicos y participativos. Se reconoce el sistema integrado de medios, los textos en soporte papel y digital, las legislaciones, los documentos jurídicos y el contexto jurídico. Además, las presentaciones en power point que son indispensables en la impartición de los cursos de postgrado y otras formas antes propuestas para el PFRP.

SISTEMA DE EVALUACIÓN: este componente permite valorar el grado de acercamiento del proceso al objetivo propuesto; o sea, si ha logrado la transformación esperada a través del proceso formativo, del objeto de formación. Con el objetivo de conocer la efectividad lograda en cuanto a la calidad del proceso de enseñanza-aprendizaje y a la efectividad práctica de este, y atendiendo a que el objeto se desarrolla en dos etapas esencialmente, la de habilitación como registrador de la propiedad, y la de desempeño profesional, se propone que la evaluación en el PFRP se divida en estas dos etapas. En la primera, de habilitación, se propone un examen escrito con un formulario que integre los conocimientos referidos al sistema registral y los principios que lo informan, así como uno oral que puede adoptar la forma de atención a un cliente en un registro de la propiedad, que permita comprobar el dominio de las habilidades básicas que debe desarrollar un registrador en el ejercicio de sus funciones; y en la segunda, de su desempeño profesional, se propone que el registrador de la propiedad sea evaluado constantemente, como mecanismo de control que permita establecer y hacer permanecer en el tiempo, los indicadores de calidad y eficiencia en la labor que realiza este profesional, por lo tanto debe incluir la que se realiza periódicamente en el ámbito laboral por el superior jerárquico inmediato, así como también debe integrar el conjunto de contenidos que determinan su modo de actuación, pudiendo servir de escenario idóneo para la realización de evaluaciones escritas u orales, en las condiciones actuales de superación de los registradores de la propiedad de Pinar del Río, los encuentros técnicos planificados por la Dirección Provincial de Justicia que se realizan con una periodicidad mensual.

2.2.4. El modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria se considera una actuación exclusiva del registrador de la propiedad encaminada a proporcionar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario a partir de: asesorar legalmente a los clientes que acuden al registro de la propiedad; calificar la documentación que pretende el acceso al registro de la propiedad; inscribir los títulos de dominio y derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles; y publicar el contenido de los asientos del registro.

Entendiendo el modo de actuación como una generalización de métodos de trabajo profesionales, se defiende el ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria como el modo de actuación del registrador de la propiedad, ya que la publicidad más que un principio constituye la función principal del registro pues la publicidad de los asientos del registro es condición indispensable para el logro de la seguridad jurídica de los bienes inmuebles. Esta importante función tiene como fundamento la propia institución del registro, que tiene un carácter público y que se organiza sobre la base de principios que determinan la actualidad y legalidad de sus asientos, teniendo como objetivo producir un efecto de confianza y seguridad que caracterice el sistema jurídico, de ahí que se plantee que la ausencia de una publicidad jurídica es condición para el desorden, la ilegalidad y el delito.

En esta investigación se entiende como *modo de actuación del registrador de la propiedad el ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria, definiéndose como la secuencia de acciones generalizadas que debe seguir el sujeto habilitado y nombrado como registrador de la propiedad en su actividad, para realizar un desempeño profesional eficiente en el ámbito de la esfera de actuación del registro de la propiedad, entre cuyas acciones se distinguen: asesorar legalmente a los clientes que acuden al registro de la propiedad en la orientación de sus intereses y las vías de canalización de estos dentro del Derecho; calificar la documentación que pretende el acceso al registro de la propiedad en cuanto a sus requisitos de forma y contenido; inscribir los títulos de dominio y derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles y; publicar el contenido de los asientos del registro a través de las distintas formas que adopta tales como, nota simple informativa, certificaciones o exhibición directa de los libros del registro, las cuales, a su vez, constituyen las habilidades básicas en el desempeño profesional eficiente del registrador de la propiedad.*

Resulta oportuno analizar entonces las acciones definidas como conformadoras del modo de actuación publicidad registral inmobiliaria, las cuales responden a la lógica y sistematicidad de las funciones que desempeña un registrador de la propiedad al interior de un registro.

➤ Asesorar conforme a Derecho cuando los clientes así lo requieran.

Teniendo en cuenta los resultados del diagnóstico relativos a que la totalidad de los registradores de la provincia son licenciados en Derecho, aunque la legislación no lo exija para todas las clases de registradores, se defiende el criterio de que este profesional debe ser Licenciado en Derecho para poder ejercer las funciones que le están atribuidas legalmente, tal y como se reconoce en la mayoría de los países europeos y latinoamericanos estudiados.

Si bien la función asesora no es la que caracteriza en mayor medida al registrador de la propiedad como funcionario público, la asesoría se presenta en el Modelo del Profesional de la carrera de Derecho como el primero de los modos de actuación que debe poseer un egresado de dicha carrera.

No cabe dudas de que la asesoría jurídica es una acción que realizan casi todos los profesionales del Derecho, cuya función no es por su esencia evacuar consultas, pero tienen entre sus deberes orientar. Sucede que la asesoría constituye el nivel básico de competencia de un jurista y el registrador de la propiedad como profesional integral que es, debe estar capacitado para brindarla en los términos que los clientes así lo soliciten, insertándose como la primera de las habilidades que debe desempeñar en el ejercicio de sus funciones.

El registrador de la propiedad es un profesional integral que en su desempeño debe estar provisto de sobrados conocimientos en todas las ramas del Derecho y otras actividades afines al registro de la propiedad, lo que le permite asesorar a toda persona que acuda a su oficina en busca de un camino acertado, tanto dentro del Derecho, como fuera de este.

Las acciones que engrosan la habilidad de **asesorar** son esencialmente:

- determinar si la situación que se somete a su consideración conforma o no una relación jurídica;
- en caso de serlo, definir la rama o ramas del Derecho en que se encuentra tutelada;
- interpretar la norma o normas pertinentes aplicables al caso concreto,
- orientar las vías apropiadas para su solución conforme a derecho

La asesoría es una habilidad que debe adquirir el registrador de la propiedad en las dos etapas que conforman su proceso formativo, la cual deberá potenciar en el ejercicio de sus funciones para lograr un desempeño profesional eficiente.

- Calificar la legalidad de los actos jurídicos que pretenden el acceso al registro de la propiedad, recayendo dicha calificación en los requisitos de forma y de contenidos exigibles por la legislación vigente para dichos actos.

La calificación es la función más importante atribuida al registrador de la propiedad, y esta debe recaer sobre la legalidad en cuanto a forma y contenido de los títulos y documentos que pretenden su acceso al registro de la propiedad.

Las acciones que engrosan la habilidad de calificar son esencialmente:

- Verificar que la documentación presentada cumpla con los requisitos de forma y contenidos exigibles en la legislación vigente para su acceso al registro de la propiedad, así como los impedimentos legales que sobre el inmueble o su titular consten en el registro.
- Radicar los documentos presentados en el Libro Diario de Radicación.
- Fijar medidas y linderos de los inmuebles en los supuestos establecidos en la legislación vigente.
- Solicitar a las instituciones pertinentes, según proceda, la exhibición de los documentos técnicos relacionados con la calificación del título.
- Inscribir los títulos de dominio y otros derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles.

Esta habilidad comprende las siguientes acciones:

- Inmatricular los bienes inmuebles en el registro de la propiedad, la que se realiza cuando estos bienes pretenden su acceso por primera vez al registro, para lo cual el registrador deberá:
 - Comprobar que en los libros del registro no existe asiento de inscripción anterior.
 - Inscribir el inmueble en cuestión.
 - Cancelar la inscripción en nota al margen del asiento practicado cuando detecta que el inmueble ya se encuentra inscrito con anterioridad.

- Notificar al titular, en el plazo legal establecido al efecto, de la cancelación efectuada por doble inmatriculación, en los casos en que esta se realice.
- Levantar acta de acuerdo entre los titulares implicados, cuando la finca se encuentra inscrita a nombre de personas distintas y exista acuerdo entre ellas para la cancelación de uno de los folios.
- Archivar el acta contentiva del acuerdo en el propio registro, con los demás documentos que se presentaron para su inscripción.
- Consignar nota en cada uno de los títulos, en caso de no existir acuerdo entre los afectados, y anotar al margen de cada asiento de inscripción la doble inmatriculación.
- Asesorar a los afectados, en este último caso, de la posibilidad de recurrir a la vía judicial para hacer la reclamación pertinente.
- Inscribir los títulos de dominio y otros derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles y cancelarlos cuando corresponda.

La inscripción se refiere al asiento principal, definitivo y de carácter positivo que se practica en los libros de inscripción de un registro, en el que se hace constar de un modo u otro la constitución, transmisión o modificación de un derecho real inmobiliario. Este principio, como se vio en el capítulo primero de esta investigación, se sigue indistintamente en los países de Europa y Latinoamérica, pues depende de la forma de constatar los títulos que asumen los distintos países del mundo. En Cuba se combinan las formas de inscripción y encasillado para constatar los títulos en el registro, siendo las acciones de la habilidad inscribir, las que siguen:

- Exigir la acreditación del pago de impuesto cuando se trate de transmisión de bienes y herencias.
- Suspender la inscripción si el título presenta alguna falta subsanable y consignar los motivos al margen de la radicación de la solicitud.
- Notificar al solicitante esta circunstancia de suspensión de la inscripción a fin de que sea subsanada dentro del plazo legal establecido.
- Practicar la inscripción provisional de no subsanarse la falta a satisfacción del registrador, dentro del plazo legal establecido.

- Subsanan la inscripción mediante nota marginal.
- Denegar la inscripción si de la calificación del título y la documentación que ha sido presentada, se comprueba o presume que existen ilegalidades, debiendo anotar esta circunstancia en el Libro Diario de Radicación y comunicar por escrito a las autoridades pertinentes, a los efectos procedentes.
- Redactar nota de calificación para su entrega al solicitante, contentiva de las razones de la denegación, así como los recursos establecidos contra ella.
- Practicar el asiento de inscripción, de ser positiva la calificación, ajustándose a la proforma contenida en el Anexo 4 de la Resolución 114/07 del MINJUS, para lo cual ha de asentar en el referido asiento los particulares relativos al titular, el derecho y la finca sobre la que recae este último.
- Rectificar los asientos del registro en los casos que corresponda.
- Cancelar los asientos del registro en los casos que corresponda.
- Publicar el contenido de los asientos del registro a través de la expedición de notas simples informativas, certificaciones o mediante la exhibición directa de los libros del registro.

La publicidad, como se vio en el capítulo 1 de la presente investigación, más que un principio constituye la función principal del registro pues ella es condición indispensable para el logro de la seguridad jurídica de los bienes inmuebles. Esta importante función tiene como fundamento la propia institución del registro, que tiene un carácter público y que se organiza sobre la base de principios que determinan la actualidad y legalidad de sus asientos, teniendo como objetivo producir un efecto de confianza y seguridad que caracterice el sistema jurídico, de ahí que se plantee que la ausencia de una publicidad jurídica es condición para el desorden, la ilegalidad y el delito.

En consecuencia, las acciones que conforman la habilidad publicar son:

- Verificar la legitimidad de las personas que solicitan la publicidad del registro de la propiedad.
- Denegar, cuando proceda, la solicitud de búsqueda y expedición de información del registro, entregando al interesado una breve nota con las razones de la negativa.

- Asesorar al interesado, en el caso anterior, de los recursos con que cuenta para reclamar dicha decisión.
- Recibir y anotar en el Libro correspondiente del registro, las solicitudes de búsquedas y expedición de información del registro.
- Determinarla forma apropiada de publicidad de acuerdo al requerimiento del solicitante.
- Examinar los libros del registro en atención a la solicitud de publicidad radicada.
- Expedir, de acuerdo a los requisitos y en los supuestos legales establecidos para cada caso, notas simples informativas y certificaciones, estas últimas en las distintas variantes que la legislación contempla.
- Exhibir directamente, en los supuestos legales establecidos a tales efectos, los libros del registro.

Conclusiones del Capítulo

❖ Las bases teóricas asumidas en la investigación, al evidenciar en su desarrollo un carácter sistémico, integrador y contextualizado, permitieron fundamentar la propuesta de una concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad, sustentada en el modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria, como elemento dinamizador del proceso formativo.

❖ La concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad se define en esta investigación como el: *Sistema de ideas científicas y principios que permiten modelar el proceso de formación del registrador de la propiedad con carácter permanente y profesionalizante, fundamentado en la apropiación activa de los contenidos propios de la profesión registral inmobiliaria, a través de la habilitación y el desempeño profesional como etapas de dicho proceso que potencian el ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria como modo de actuación profesional del registrador de la propiedad.*

CAPÍTULO III. ESTRATEGIA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LA CONCEPCIÓN PEDAGÓGICA PARA EL PROCESO DE FORMACIÓN DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD EN LA PROVINCIA PINAR DEL RÍO.

El propósito de este capítulo es fundamentar una estrategia para el proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río, soportada en la concepción pedagógica sustentada en el modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria, como eje dinamizador del proceso de formación del registrador de la propiedad. De igual manera, se precisan los resultados de la aplicación del método de criterio de expertos, para evaluar la concepción pedagógica y la estrategia, en tanto aportes de la presente investigación. También se exponen los resultados de una experiencia realizada, para evaluar en la práctica la validez de la estrategia en la provincia Pinar del Río.

3.1 Estrategia para la materialización de la concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río.

La implementación de una estrategia en el proceso de formación del registrador de la propiedad, coherente con las bases teóricas y fundamentos explicados en la investigación, constituye la contribución a la práctica de esta, a través de acciones estratégicas específicas.

Diferentes autores se han referido al término estrategia, muy utilizado en la actualidad. Se conciben como una manera de planificar y dirigir las acciones para alcanzar determinados objetivos y que tienen como propósito esencial la transformación del objeto de investigación desde un estado real a uno deseado, de ahí que sean siempre conscientes, intencionadas y dirigidas a la solución de problemas de la práctica (Armas y Lorences, 2004, p. 17).

Los citados autores analizan la estrategia como dirección pedagógica de la transformación de un objeto, desde su estado real hasta un estado deseado, lo que presupone la realización de un diagnóstico pedagógico, como punto de partida para la proyección y ejecución de un sistema de acciones.

Así, la autora de esta tesis concibe la estrategia como las secuencias integradas de acciones y procedimientos seleccionados y organizados para la implementación de los fundamentos de la concepción pedagógica propuesta, que, atendiendo a los componentes del proceso de formación del registrador de la propiedad, se dirigen a la dirección pedagógica de este proceso en la provincia Pinar del Río. De ahí que se diseñe con la siguiente estructura:

- I. Introducción:** se determinan los fundamentos de la estrategia.
- II. Diagnóstico:** se identifican las fortalezas y debilidades, amenazas y oportunidades existentes para implementar la concepción pedagógica a través de la estrategia, a partir de la aplicación de técnicas, así como hacia la estructuración de esta última.
- III. Objetivo general:** dirigido al perfeccionamiento del proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río.
- IV. Acciones estratégicas específicas:** orientadas al perfeccionamiento del proceso objeto de estudio en las dimensiones de habilitación y desempeño profesional, atendiendo al modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria como elemento dinamizador del proceso de formación del registrador de la propiedad.
- V. Evaluación de la estrategia:** se evalúa el desarrollo del proceso de formación del registrador de la propiedad, atendiendo a las etapas identificadas y fundamentadas en la investigación. La estrategia propuesta se concibe y se diseña a partir de la participación de los actores principales: registradores de la propiedad de la provincia Pinar del Río, profesores del Departamento de Derecho de la UPR y personal no docente de la Dirección Provincial de Justicia de Pinar del Río, por lo que constituye el resultado de la investigación acción participativa.

I. Introducción

La estrategia que se propone en esta investigación y sus acciones estratégicas específicas se fundamentan:

- En las etapas del proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río, identificadas y fundamentadas.
- En las relaciones dialécticas de las acciones y operaciones secuenciadas del modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria, que dinamiza el proceso de formación del registrador de la propiedad y las necesidades para la formación en el objeto de la profesión.
- En los principios dinamizadores de la concepción pedagógica propuesta.
- En el carácter sistémico, contextualizado y profesional del PFRP, en tanto a través del modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria y de las relaciones que se derivan de su desarrollo, el registrador de la propiedad se forma holísticamente en el objeto de su profesión, en relación con las exigencias de los contextos de formación-actuación.

II. Diagnóstico para la instrumentación de la estrategia.

En esta etapa de la investigación, el diagnóstico se dirige a identificar las fortalezas, debilidades, amenazas y oportunidades existentes para implementar la concepción pedagógica a través de una estrategia, a partir de la aplicación de diferentes técnicas. Para ello, se desarrolló un taller en el que se realizaron entrevistas grupales (Anexo 9) a los profesores del Departamento de Derecho de la UPR y al personal no docente de la Dirección Provincial de Justicia en Pinar del Río, así como a los registradores de la propiedad de la provincia Pinar del Río (Anexo 10), para la estructuración y aplicación de la estrategia.

Como resultado del diagnóstico, se precisan las siguientes *fortalezas*:

- ✓ Reconocimiento de la necesidad de perfeccionar el proceso de formación del registrador de la propiedad.
- ✓ Significación de la formación permanente del registrador de la propiedad para potenciar su desempeño profesional eficiente.

- ✓ Importancia de desarrollar una estrategia que se estructure en estrategias específicas, que permitan el perfeccionamiento del proceso formativo estudiado.
- ✓ Motivación y expectativa de los registradores de la propiedad, directivos y docentes por la implementación de la estrategia.

Como *debilidad* se precisa:

- ✓ Insuficiente preparación teórico-metodológica del personal docente y no docente que participa desde el orden pedagógico o administrativo en el proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río, para enfrentar las exigencias de este proceso de formación.

Amenazas:

- ✓ Los profesionales y directivos del sector no visualizan la importancia de concebir sobre bases científicas el proceso de formación del registrador de la propiedad.
- ✓ Las limitaciones para el desarrollo de la superación profesional del registrador de la propiedad que son diversas y multifactoriales y parten desde el interés personal hasta la correcta organización de la superación por parte de las instituciones involucradas.

Oportunidades:

- ✓ La formación del registrador de la propiedad con una visión de proceso de formación permanente y profesionalizante, sustentado en el desarrollo del modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria de forma secuenciada a través de las etapas que componen el referido proceso, redundan en potenciar su desempeño profesional eficiente.
- ✓ Asesoramiento del Centro de Estudios de Ciencias de la Educación Superior de la Universidad de Pinar del Río.
- ✓ Prioridad institucional con relación a la concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad.

Los criterios expuestos, permiten determinar premisas para la estructuración de la estrategia. Se parte de que la estrategia, en tanto actividad orientada al perfeccionamiento del proceso de formación del registrador de la propiedad:

- Se debe estructurar desde acciones estratégicas específicas que direccionen y dinamicen dicho proceso formativo.
- Sensibilizar, motivar y comprometer a los actores implicados en el proceso de implementación de la estrategia.
- Considerando los resultados del diagnóstico, la actuación estará en función de potenciar la ZDP, para lograr en los registradores de la propiedad el objetivo de formación propuesto y a la vez, capacitar al colectivo pedagógico o administrativo que participa en el proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río, para dirigir este proceso formativo.
- Debe fomentar una formación participativa, que desde las premisas de una enseñanza desarrolladora se sustente en métodos problémicos y creativos.

III. Objetivo general de la estrategia. Implementar en la práctica del proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río la concepción pedagógica sustentada en la secuenciación de las etapas que componen este proceso de formación permanente y profesional, desarrollando el modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria para potenciar su desempeño profesional eficiente.

IV. Acciones estratégicas específicas.

- ❖ **Primera acción estratégica específica: Perfeccionamiento del proceso de formación del registrador de la propiedad, a través del diseño del curso de especialización denominado «curso de habilitación».**

Atendiendo a las bases teóricas de la concepción pedagógica propuesta y a los criterios de los registradores de la propiedad de la provincia, profesores y directivos del Departamento de Registro de la Propiedad de la Dirección Provincial de Justicia, se reconoce el diseño del curso de habilitación como acción que puede contribuir a perfeccionar este proceso, integrándose los componentes del proceso enseñanza-aprendizaje que durante esta formación postgraduada se produce, lo que implica el desarrollo gradual del modo de actuación del registrador de la propiedad ejercicio de

la publicidad registral inmobiliaria con el fin de potenciar su desempeño profesional eficiente.

Sobre la base de esta significación, se plantea como **objetivo** de esta acción: perfeccionar el proceso de formación del registrador de la propiedad a través del diseño del curso de habilitación, teniendo en cuenta la necesidad de reconocer que se trata de un curso que direcciona la primera de las etapas del proceso objeto de estudio, y que debe apuntar al desarrollo del modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria.

Con el fin de perfeccionar el proceso de formación del registrador de la propiedad a través de esta acción estratégica específica, se proponen como operaciones:

- Diseño del programa didáctico del curso de habilitación sustentado en el modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria. (Anexo 11)
- Implementación del programa didáctico del curso de habilitación.
- Validación del programa didáctico del curso de habilitación en el PFRP.

Los **indicadores** para efectuar la medición de esta acción estratégica específica son los siguientes:

-Nivel de conocimientos de los actores que intervienen en el proceso de formación del registrador de la propiedad, sobre la propuesta del Programa del curso de habilitación para registradores de la propiedad: referido al dominio de los elementos principales que contempla el programa propuesto.

-Nivel de pertinencia de la propuesta del Programa del curso de habilitación para registradores de la propiedad: referido a la coherencia del programa con las expectativas, necesidades, principios y valores en el desempeño profesional del registrador de la propiedad.

❖ **Segunda acción estratégica: Capacitación a los profesores del Departamento de Derecho de la Universidad de Pinar del Río y al personal no docente de la Dirección Provincial de Justicia en Pinar del Río.**

La capacitación a los profesores del Departamento de Derecho de la Universidad de Pinar del Río y para el personal no docente de la Dirección Provincial de Justicia en Pinar del Río, constituye una acción que se fundamenta en la necesidad de dinamizar la acción estratégica específica a desarrollar que se ha referido con anterioridad, pues el éxito de ella dependerá en gran medida de la visión de tales actores presentes en el proceso de formación del registrador de la propiedad.

Lo anterior lleva a plantear el **objetivo** de esta acción estratégica en los siguientes términos: capacitar a los profesores del Departamento de Derecho de la Universidad de Pinar del Río y al personal no docente de la Dirección provincial de Justicia en Pinar del Río para la implementación del Programa del Curso de habilitación para registradores de la propiedad.

Para el diseño de la capacitación se tuvo en cuenta la concepción pedagógica propuesta en esta investigación, para el perfeccionamiento del proceso de formación del registrador de la propiedad, atendiendo a las necesidades expresadas por los profesores y el personal no docente referido, para implementarla.

Operaciones:

- Diseño de un Programa de Capacitación para los profesores del Departamento de Derecho de la Universidad de Pinar del Río y al personal no docente de la Dirección provincial de Justicia en Pinar del Río. (Anexo 12)
- Implementación del Programa de Capacitación
- Valoración del impacto del Programa de Capacitación

Los **indicadores** para efectuar la medición de esta acción estratégica específica son los siguientes:

- Nivel de satisfacción de los profesores del Departamento de Derecho de la Universidad de Pinar del Río y al personal no docente de la Dirección provincial de Justicia en Pinar del Río con el programa de capacitación.
- Nivel de impacto de la capacitación a los profesores del Departamento de Derecho de la Universidad de Pinar del Río y al personal no docente de la Dirección provincial

de Justicia en Pinar del Río, en el perfeccionamiento del proceso de formación del registrador de la propiedad.

❖ **Tercera acción estratégica: Diseño de un entrenamiento desde el puesto de trabajo para el perfeccionamiento del desempeño profesional del registrador de la propiedad.**

La presentación del entrenamiento desde el puesto de trabajo para los registradores de la propiedad en la provincia Pinar del Río, constituye una acción que se fundamenta en la necesidad de dinamizar las acciones de la provincia en función de potenciar el desempeño profesional eficiente del registrador de la propiedad y tributa a sostener la idea de que el proceso de formación del registrador de la propiedad constituye un proceso de formación permanente y un proceso de profesionalización, que alcanza su plenitud durante la última de las etapas identificadas en la concepción como componente del proceso objeto de estudio, la de desempeño profesional.

Lo anterior lleva a plantear el **objetivo** de esta acción estratégica en los siguientes términos: perfeccionar con apoyo esencialmente en las formas no académicas de la educación avanzada, la superación profesional del registrador de la propiedad en la provincia que ha sido objeto de la implementación de esta estrategia, todo lo cual deriva en potenciar su desempeño profesional eficiente.

Para el diseño de este entrenamiento desde el puesto de trabajo, se tuvo en cuenta la concepción didáctica propuesta en esta investigación, para el perfeccionamiento del proceso de formación del registrador de la propiedad, atendiendo a las necesidades expresadas por los registradores, los profesores y el personal no docente referido, para implementarla.

Operaciones:

- Diseño de un entrenamiento desde el puesto de trabajo para los registradores de la propiedad de la provincia Pinar del Río. (Anexo 13)
- Implementación del Sistema de entrenamiento.

- Validación del Entrenamiento desde el puesto de trabajo para los registradores de la propiedad de la provincia Pinar del Río

Los **indicadores** para efectuar la medición de esta acción estratégica específica son los siguientes:

- Nivel de satisfacción de los registradores de la propiedad con el entrenamiento desde el puesto de trabajo que fue diseñado para perfeccionar su proceso formativo.
- Nivel de impacto de la presentación del entrenamiento desde el puesto de trabajo para los registradores de la propiedad en la provincia Pinar del Río, en el perfeccionamiento del proceso de formación de estos.

V. Evaluación de la estrategia.

La evaluación constituye un proceso sistémico y sistemático, donde a partir de los resultados de la aplicación de cada una de las acciones estratégicas específicas, se valora la eficacia y la eficiencia de la estrategia general, en relación con la consecución del objetivo general, permitiendo incluir, valorar y/o controlar cambios o modificaciones en las propuestas. Para ello, se tendrá en cuenta el logro de los objetivos previstos para cada una de las acciones estratégicas específicas, en función del perfeccionamiento del proceso objeto de estudio, atendiendo a las etapas identificadas y fundamentadas en relación con el proceso de formación del registrador de la propiedad sustentado en el modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria.

La evaluación de la estrategia general en el proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río, conlleva al seguimiento de la evolución del proceso y de los resultados en la aplicación de cada una de las acciones estratégicas específicas. La evaluación de la propuesta precisa las siguientes tareas: Planificación de la evaluación, ejecución de la evaluación, obtención y procesamiento de los resultados, valoración de resultados y corrección de la propuesta.

La planificación de la evaluación se realiza por la Dirección Provincial de Justicia, que determina, a partir de los resultados del diagnóstico integral de los registradores de la propiedad, los objetivos a lograr en el proceso de formación de estos según las etapas identificadas, los resultados esperados, la determinación de las actividades a evaluar y la selección de los métodos a utilizar para medir la efectividad de la estrategia.

Se propone utilizar la evaluación frecuente y sistemática, donde se controle en lo fundamental el desarrollo de las acciones y operaciones del modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria a través de los Encuentros Técnicos de registradores de la propiedad planificados por la Dirección Provincial de Justicia con una periodicidad mensual, como herramienta en la solución de problemas de la profesión del registrador de la propiedad.

Para ello, se considerará la determinación de los indicadores de la evaluación precisados en cada acción estratégica y puntualizados en el Anexo 8.

3.2 Resultados de la valoración de la concepción pedagógica y de la estrategia, por un grupo de expertos

Con el fin de verificar la validez de la concepción pedagógica propuesta, para el desarrollo del proceso de formación del registrador de la propiedad, así como de la estrategia diseñada para su implementación en la provincia Pinar del Río, se utilizó el método de Criterio de Expertos.

En las Ciencias Sociales, el Criterio de Expertos constituye una valiosa herramienta para lograr la necesaria fiabilidad de las indagaciones empíricas o teóricas realizadas. El Criterio de Expertos se apoya en la opinión de aquellos individuos a los que se puede calificar de expertos, del tema en cuestión.

Es considerado uno de los métodos subjetivos de pronosticación más fiables y constituye un procedimiento para confeccionar un cuadro de la evolución de situaciones complejas, a través de la elaboración estadística de las opiniones de expertos en el tema tratado. Según Campistrous, L y Rizo, C, (1998), existen

diferentes procedimientos para hacer objetiva la selección de los expertos. (Campistrous y Rizo, 1998, s/p).

La autora asume el procedimiento de autovaloración de los expertos, que como señalan estos autores, es un método sencillo y completo, pues nadie mejor que el propio experto puede valorar su competencia en el tema en cuestión.

Para determinar el *coeficiente de competencia* (K) de los sujetos seleccionados como expertos potenciales, se siguió el siguiente procedimiento. Este coeficiente se conforma a partir de otros dos: *el coeficiente de conocimiento* (K_c) del experto sobre el problema que se analiza y *el coeficiente de argumentación* (K_a) que estima, a partir del análisis del propio experto, sus niveles de fundamentación sobre el tema.

En el primero de los coeficientes se solicita al experto que valore su competencia sobre el problema en una escala de 0 a 10 (el 0 representa que el experto no tiene conocimiento alguno sobre el tema y el 10, expresa que posee una valoración completa sobre el mismo; de acuerdo con su autovaloración el experto ubica su competencia en algún punto de esta escala y el resultado se multiplica por 0.1 para llevarlo a la escala de 0 a 1). Por su parte, en el coeficiente de argumentación, se le pide al experto, que precise cuál de las fuentes él considera que ha influido en su conocimiento de acuerdo con el grado (alto, medio, bajo). Las respuestas dadas se valoran de acuerdo con los valores de la tabla patrón (Anexo 14) para cada una de las casillas marcadas. La suma de los puntos obtenidos, a partir de las selecciones realizadas por los expertos, es el valor del coeficiente (K_a), atendiendo a que $K_a=1$, la influencia es alta de todas las fuentes; si $K_a = 0.8$, es media; y si $K_a = 0.5$, es baja.

Con estos datos se determina el coeficiente (K) como el promedio de los dos anteriores a través de la fórmula: $K=\frac{K_a+K_c}{2}$

2

De esta forma, resulta para el coeficiente de competencia un valor comprendido entre 0,25 (mínimo posible) y 1 (máximo posible). De acuerdo con los valores obtenidos, se asume un criterio para decidir si el experto debe ser incluido y el peso que deben tener sus opiniones. Por tanto, si: $0.8 \leq K \leq 1$: K es alta, y el experto tiene

competencia alta. Si $0.5 \leq K < 0.8$: K es media, y el experto tiene competencia media, y si $0 \leq K < 0.5$: K es baja, y el experto tiene competencia baja.

Los valores de K considerados para determinar la inclusión de los sujetos como expertos fueron 0,8 y 0,9.

Además de estos datos recogidos sobre los expertos, se tuvo en cuenta la disposición a participar en la investigación, la capacidad de análisis, la profundidad en las valoraciones, el espíritu autocrítico y la profesionalidad, todo lo cual se valoró en los contactos previos que se sostuvieron durante la aplicación de la consulta.

El cuestionario autoevaluativo (Anexo 15) se aplicó a un total de 11 posibles expertos, el mismo nos permitió determinar el K en atención a los resultados de los referidos Kc y Ka posibilitando conformar así nuestro grupo de expertos. Según los resultados obtenidos (Anexo 16) en el proceso de autoevaluación, se decidió excluir a dos sujetos cuyas autoevaluaciones demuestran un K bajo, concretándose el grupo a 9 expertos todos los cuales obtuvieron un alto K. Posteriormente, se pasó a recopilar la información empírica necesaria de los sujetos seleccionados como 9, de una población de 11 posibles expertos, a los cuales se les entregó un cuestionario (Anexo 17), donde se sometía a valoración individual la propuesta realizada, a partir de seis indicadores.

El análisis de la información ofrecida por los expertos (Anexo 18), sobre los indicadores propuestos para verificar la validez de la concepción pedagógica y de la estrategia para su implementación en la provincia Pinar del Río, revela resultados necesarios. Al respecto el 100% de los expertos consideraron que el indicador 5 se encontraba en la escala de C1, reafirmando la pertinencia del reconocimiento de los sistemas registrales y los principios registrales como determinantes de los contenidos de formación del registrador de la propiedad. En cuanto a los indicadores 1 y 6, el 88% de los expertos los colocó en la escala C1, reafirmando asimismo la importancia y pertinencia de las bases teóricas y fundamentos de la concepción del PFRP, y la relación entre dicha concepción y la estrategia para su implementación,

respectivamente; mientras el restante 12% calificó dichos indicadores en la escala C2.

El 77% de los expertos calificó el indicador 2 en la escala de C1, mientras el restante 23% lo calificó en la escala C2. El 66% de los expertos calificó el indicador 3 en la escala de C1, mientras el restante 34% lo calificó en la escala C2. El indicador 4 fue evaluado en la categoría C1 por el 44% de los expertos, mientras el restante 56%, de los expertos lo calificó en la escala C2, quedando agrupada la información como se muestra en la siguiente tabla:

Categorías	Indicadores
imprescindible	1, 2, 3, 5 y 6
muy útil	4
útil	
un poco importante	
nada importante	

Con la aplicación de la consulta a expertos se enriqueció la concepción propuesta, respecto a las acciones y operaciones del modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria, como elemento dinamizador del proceso formativo. Puede aseverarse que la consulta a expertos y la utilización del método Delphi, permitieron no solo contar con la evaluación de la factibilidad, sino apuntalar la concepción pedagógica que se propone para el proceso de formación del registrador de la propiedad y la estrategia para su implementación. Resultó de vital importancia en la investigación las recomendaciones derivadas de la aplicación del método de consulta a expertos, en tanto ha sido recomendado lo siguiente:

- Explicitar en mayor medida la teoría de la profesionalización.
- Explicitar el proceder para la identificación de los principios de la concepción.

Conclusiones del Capítulo

- ❖ La estrategia permite implementar la concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad, se definió a través de tres acciones estratégicas específicas que toman en cuenta las etapas que componen el

proceso objeto de estudio; corroborando su validez a través de la consulta a expertos, los que coinciden en su factibilidad en la provincia Pinar del Río.

CONCLUSIONES GENERALES

- ✓ El proceso de formación del registrador de la propiedad manifiesta la tendencia, a nivel internacional y nacional, de estar determinado por el sistema registral y los principios asumidos, predominando en la esfera foránea el requisito de titulación en Derecho y la realización de un examen de oposición para habilitarse como registrador de la propiedad, a diferencia de Cuba donde no es requisito para todos los registradores, la titulación en Derecho, aunque sí la realización del examen de habilitación para desempeñarse como tal.
- ✓ El estado actual del proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río, revela la falta de enfoque sistémico de este proceso, en tanto no se orienta a una concepción soportada en el modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria como agente dinamizador de una transformación del proceso que se analiza, que potencie el desempeño profesional eficiente del registrador de la propiedad.
- ✓ Las bases teóricas que sustentan una concepción pedagógica para el proceso de formación del registrador de la propiedad parten de asumir la dialéctica materialista como eje transversal, a partir de la cual el resto de teorías psicológicas, sociológicas, pedagógicas y didácticas asumidas, sirven de referentes para el desarrollo del objeto de esta investigación.
- ✓ La concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad se fundamenta atendiendo a la estructura secuenciada y dinámica del modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria, como agente dinamizador de una transformación del proceso de formación profesional, que permite identificar y fundamentar dos etapas por las cuales transcurre el proceso de formación del registrador de la propiedad, así como los principios que regulan su funcionamiento.

- ✓ Los principios que informan el proceso de formación del registrador de la propiedad, al derivarse de la naturaleza pedagógica de la concepción, asumen rasgos característicos del objeto que se modela: el de su carácter sistémico, el del carácter contextual, el carácter profesionalizante y el de sistematización e integración de las acciones del modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria atendiendo a su estructura secuenciada y dinámica.
- ✓ La propuesta de concepción pedagógica estructura y fundamenta una estrategia, que se orienta al perfeccionamiento del proceso de formación del registrador de la propiedad a través de tres acciones estratégicas específicas: perfeccionamiento del proceso de formación del registrador de la propiedad, mediante el diseño del programa didáctico del curso de especialización denominado «curso de habilitación»; capacitación a los profesores del Departamento de Derecho de la Universidad de Pinar del Río y para el personal no docente de la Dirección Provincial de Justicia en Pinar del Río y entrenamiento desde el puesto de trabajo para el perfeccionamiento del desempeño profesional del registrador de la propiedad.

RECOMENDACIONES

- Implementar la concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad, aplicando la estrategia propuesta en la provincia Pinar del Río.
- Socializar los resultados obtenidos, en torno a la formación de los registradores de la propiedad en la provincia Pinar del Río.
- Continuar profundizando, a través de la investigación, sobre los enfoques del modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria como proceso profesionalizante.

Referencias Bibliográficas

1. Addine, F y otros. (2006). *El modo de actuación profesional pedagógico: apuntes para una sistematización*. En la compilación *Modo de actuación profesional pedagógico. De la teoría a la práctica*.
2. Alfonso Caveda, D. *Concepción Pedagógica del proceso de formación para la investigación jurídica de los estudiantes de la Carrera de Derecho. Estrategia para su implementación en la Universidad de Pinar del Río*. Recuperado el 8 de mayo de 2013, de <http://ftp.ceces.upr.edu.cu/centro/repositorio/Textuales/Libros>.
3. Álvarez de Zayas, C. (1999). *La escuela en la vida (Didáctica.)*. La Habana: Editorial Pueblo y Educación.
4. _____. (1999). *La escuela en la vida (Didáctica.)*. La Habana: Editorial Pueblo y Educación.
5. _____. (1999). *La escuela en la vida (Didáctica.)*. La Habana: Editorial Pueblo y Educación.
6. Añorga, J., Valcárcel, N., y Capote, R.M. (2010). *El Glosario de Términos. Un instrumento de la Educación Avanzada. Tesis en opción al grado de Máster en Educación Avanzada*. La Habana.
7. _____. (2010). *El Glosario de Términos. Un instrumento de la Educación Avanzada. Tesis en opción al grado de Máster en Educación Avanzada*. La Habana.
8. _____. (2010). *El Glosario de Términos. Un instrumento de la Educación Avanzada. Tesis en opción al grado de Máster en Educación Avanzada*. La Habana.
9. _____. (2010). *El Glosario de Términos. Un instrumento de la Educación Avanzada. Tesis en opción al grado de Máster en Educación Avanzada*. La Habana.
10. _____. (2010). *El Glosario de Términos. Un instrumento de la Educación Avanzada. Tesis en opción al grado de Máster en Educación Avanzada*. La Habana.
11. Armas, N., y Lorences, J. (2004). *Caracterización y diseño de los resultados científicos como aportes de la investigación educativa. Cuba*. <http://www.ceces.upr.edu.cu>. (Consulta: 18 de junio de 2014).
12. Campistrous, L., y Rizo, L. (1998). *Indicadores e investigación educativa*. La Habana: ICCP.

13. Castán Tobeñas, J. (1951). *Derecho Civil español, común y foral*. Madrid, España: Editorial Instituto Rus.
14. Díaz López, A. (2014). *Concepción pedagógica del proceso de formación del notario. Estrategia para su implementación en la provincia Pinar del Río*. Tesis en opción al Título de Máster en Ciencias de la Educación no publicada. Pinar del Río.
15. Díez Picazo, L., y Guillón Ballesteros, A. (1995). *Instituciones de Derecho Civil*. Madrid, España: Editorial Tecnos.
16. Fernández Cánovas, G. (2008). *La mejora y gestión de los procesos del negocio*. Documento digital.
17. Galperin, P. (1965). *Dirección del proceso de estudio*. En C. d. autores, *Nuevas investigaciones en las ciencias pedagógicas*. (ed. IV). Moscú.
18. Horruitiner, P. (2006). *La Universidad Cubana: el modelo de formación*. La Habana: Editorial Félix Varela.
19. Lacruz Berdejo, J.L. (1980). *Elementos de Derecho Civil*. Barcelona, España: Editorial Librería Bosch.
20. Márquez, J.L. (2004). *Psicología de la Educación. Una aproximación a su estudio*. Medellín, Colombia: ESUMER.
21. Majmutov, M. (1983). *La enseñanza problémica*. La Habana: Editorial Pueblo y Educación.
22. Primer Curso On Line de Derecho Registral Iberoamericano, Tema 3, 2010.
23. _____. Tema 1, 2010.
24. Puig Peña, F. (1951). *Tratado de Derecho Civil Español*. Madrid, España: Editorial Revista de Derecho Privado.
25. Puig Brutau, J. (1974). *Fundamentos de Derecho Civil*. Barcelona, España: Casa Editorial Bosch.
26. Rivero Valdés, O. (2003). *Temas de Derechos Reales*. La Habana: Editorial Félix Varela.
27. Rosental M., y Ludin P. (1981). *Diccionario filosófico*. Guantánamo: Editora Política.
28. Roca Sastre, R.M. (1995). *Derecho Hipotecario. Fundamentos de la publicidad registral*. Barcelona, España: Casa Editorial Boch.

29. Schoderbek, E. (1993). Los sistemas complejos. México: Fondo de Cultura Económica
30. Valle Lima, A. (2007). *Algunos modelos importantes en la investigación pedagógica*. Instituto Central de Ciencias Pedagógicas. Ministerio de Educación, La Habana, Cuba. (Material en soporte digital)

BIBLIOGRAFÍA

1. Addine, F y otros. (2002). *Diseño curricular*. Bolivia: Editorial Potosí.
2. Addine, F y otros. (2006). *El modo de actuación profesional pedagógico: apuntes para una sistematización*. En la compilación *Modo de actuación profesional pedagógico. De la teoría a la práctica*.
3. Alfonso Caveda, D. *Concepción Pedagógica del proceso de formación para la investigación jurídica de los estudiantes de la Carrera de Derecho. Estrategia para su implementación en la Universidad de Pinar del Río*. Recuperado el 8 de mayo de 2013, de <http://ftp.ceces.upr.edu.cu/centro/repositorio/Textuales/Libros>.
4. Álvarez de Zayas, C. (1995). *Hacia una escuela de excelencia*. Monografía. Dirección de Formación de Profesionales. Ministerio de Educación Superior de Cuba. La Habana.
5. Álvarez de Zayas, C. (1998). *Pedagogía como ciencia*. La Habana: Editorial Félix Varela.
6. Álvarez de Zayas, C. (1999). *La escuela en la vida (Didáctica.)*. La Habana: Editorial Pueblo y Educación.
7. Añorga, J., Valcárcel, N., y Capote, R.M. (2010). *El Glosario de Términos. Un instrumento de la Educación Avanzada*. Tesis en opción al grado de Máster en Educación Avanzada. La Habana.
8. Argüeyes, A. y Gonczi (2001): *Educación y capacitación basada en normas de competencia*. Una perspectiva internacional. CONALEP.
9. Armas, N., y Lorences, J. (2004). *Caracterización y diseño de los resultados científicos como aportes de la investigación educativa*. Cuba. <http://www.ceces.upr.edu.cu>. (Consulta: 18 de junio de 2014).
10. Bellocchio, M. (2006). *¿Qué significa "Competencias" cuando hablamos de "Currículum basado en competencias"*. AVUIES/Facultad de Arquitectura, UANL, Monterrey, Nuevo León, México.
11. Blanco Pérez, A. (2001). *Introducción a la Sociología de la Educación*. La Habana: Editorial Pueblo y Educación.
12. Blanco Pérez, A. (2003). *Filosofía de la Educación, Selección de lecturas*. La Habana: Editorial Pueblo y Educación.

13. Breijo Worosz, T. (2009). *Concepción pedagógica del proceso de profesionalización, para los estudiantes de las carreras de la Facultad de Educación Media Superior durante la formación inicial: Estrategia para su implementación en la UCPPR*. Tesis en opción al grado científico de Doctor en Ciencias Pedagógicas. Centro de Estudios de Ciencias de la Educación Superior. Pinar del Río.
14. Bogoar, S. (1974). *Teoría de la Educación*. La Habana: Editorial Pueblo y Educación.
15. Campistrous, L., y Rizo, L. (1998). *Indicadores e investigación educativa*. La Habana: ICCP.
16. Castán Tobeñas, J. (1951). *Derecho Civil español, común y foral*. Madrid, España: Editorial Instituto Rus.
17. Chávez, J., Deler, G., y Suárez, A. (2007). *Principales corrientes y tendencias a inicios del siglo XXI de la Pedagogía y la Didáctica*. La Habana, ICCP.
18. Chico Ortiz, JM. (2000). *Estudio sobre Derecho Hipotecario*. Madrid, España: Ediciones Jurídicas y Sociales Sociedad Anónima.
19. Dávalos Fernández, R. (2003). *La Nueva Ley General de la Vivienda*. La Habana, Cuba: Editorial Félix Varela.
20. Delgado Ramos, J. (2007). *La Protección registral del medio ambiente*. Madrid, España: Editorial Fundación Registral.
21. Díaz López, A. (2014). *Concepción pedagógica del proceso de formación del notario. Estrategia para su implementación en la provincia Pinar del Río*. Tesis en opción al Título de Máster en Ciencias de la Educación no publicada. Pinar del Río.
22. Díez Picazo, L., y Guillón Ballesteros, A. (1995). *Instituciones de Derecho Civil*. Madrid, España: Editorial Tecnos.
23. Engels, F. (1878). *La Revolución de la Ciencia de Eugenio Dhuring "Antidhuring"*.
24. Fernández Cánovas, G. (2008). *La mejora y gestión de los procesos del negocio*. Documento digital.
25. Fuentes González, HC. (2002). *Curso de Pedagogía y Currículo*. Universidad de Cundinamarca, Vicerrectoría Académica, Facultad de Educación.
26. Galperin, P. (1965). *Dirección del proceso de estudio*. En C. d. autores, *Nuevas investigaciones en las ciencias pedagógicas*. (ed. IV). Moscú.

27. García García, MJ. (1993). *Derecho Inmobiliario e Hipotecario*. España: Editorial Civitas.
28. Guach Castillo, J. *Gestión basada en competencias en las organizaciones laborales*. Documento digital.
29. Horruitiner, P. (2006). *La Universidad Cubana: el modelo de formación*. La Habana: Editorial Félix Varela.
30. Ilich Lenin V. (1981). *Materialismo y Empiriocriticismo*. Moscú
31. Lacruz Berdejo, JL. (1980). *Elementos de Derecho Civil*. Barcelona, España: Editorial Librería Bosch.
32. Leontiev, A. (1981). *Actividad, Conciencia y Personalidad*. Editorial Pueblo y Educación. La Habana.
33. López López, ÁM., y Montés Pedanés VL. (1994). *Derechos reales y Derecho Inmobiliario Registral*. Valencia, España: Editorial Tirant lo Blanch.
34. Manzano Solano, A., y Manzano Fernández, MM (2008). *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*. Madrid. España: Fundación registral.
35. Majmutov, M. (1983). *La enseñanza problémica*. La Habana: Editorial Pueblo y Educación.
36. Márquez, J.L. (2004). *Psicología de la Educación. Una aproximación a su estudio*. Medellín, Colombia: ESUMER.
37. Miranda Bravo, Olga. (2003). *Nacionalizaciones y bloqueo*. La Habana, Cuba: Editorial Ciencias Sociales.
38. Monreal Vidal, Francisco. (sf). *Cuestiones básicas sobre el Derecho de Propiedad*. España: Editorial de Centro de Estudios Registrales.
39. Pau Pedrón, A. (1992). *Leyes hipotecarias y registrales en España. Fuentes y evolución*. Madrid, España: Editorial Castalia.
40. Pau Pedrón, A. (2004). *La convergencia de los sistemas registrales en Europa*. Madrid, España: Editorial Fundación Beneficiencia et Perita iuris.
41. Peña Bernardo de Quiroz, M. (1999). *Derechos Reales*. Madrid, España: Editorial de Centro de Estudios Registrales.
42. Primer Curso On Line de Derecho Registral Iberoamericano, Tema 3, 2010. Documento digital.

43. Puig Peña, F. (1951). *Tratado de Derecho Civil Español*. Madrid, España: Editorial Revista de Derecho Privado.
44. Puig Brutau, J. (1974). *Fundamentos de Derecho Civil*. Barcelona, España: Casa Editorial Bosch.
45. Rivero Valdés, O. (2003). *Temas de Derechos Reales*. La Habana: Editorial Félix Varela.
46. Roca Sastre, RM. (1995). *Derecho Hipotecario. Fundamento de la publicidad registral*. Barcelona, España: Casa Editorial Boch.
47. Rosental M., y Ludin P. (1981). *Diccionario filosófico*. Guantánamo: Editora Política.
48. Schoderbek, E. (1993). *Los sistemas complejos*. México: Fondo de Cultura Económica
49. Talízina, N. (1985). *Los fundamentos de la enseñanza en la educación superior*. La Habana: Dpto. estudios para el perfeccionamiento de la educación superior.
50. Valle Lima, A. (2007). *Algunos modelos importantes en la investigación pedagógica*. Instituto Central de Ciencias Pedagógicas. Ministerio de Educación, La Habana, Cuba. (Material en soporte digital)
51. Valpuesta Fernández, MR. (1994). *Derechos reales y Derecho Inmobiliario Registral*. Valencia, España: Editorial Tirant lo Blanch.
52. Verdejo Reyes, P. (1990). *Derecho Notarial*. La Habana, Cuba: Editorial Pueblo y Educación.
53. Vigotsky, L. (1960). *El desarrollo de las funciones psíquicas*. Moscú: Editorial Academia de Ciencias Pedagógicas.
54. Vigotsky, L. (1979). *Pensamiento. El desarrollo de los procesos psicológicos superiores*. Barcelona: De "Crítica".
55. Vigotsky, L. (1982). *Pensamiento y Lenguaje*. La Habana: Editorial Pueblo y Educación.
56. Vigotsky, L. (1987). *Historia del desarrollo de las funciones psíquicas superiores*. La Habana: Editorial Científico-Técnica.

LEGISLACIÓN

1. Ley No. 65/1988, Ley General de la Vivienda.
2. Ley No. 50/1984 de las Notarías Estatales y su Reglamento.
3. Ley Hipotecaria y su Reglamento promulgadas en Cuba en el año 1983.
4. Ley No. 59/1987 Código Civil de Cuba
5. Decreto-Ley 185/1998.
6. Decreto-Ley 227/2002.
7. Decreto-Ley 288/2011.
8. Acuerdo 4799/2003 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros de Cuba.
9. Resolución 114/2007 del MINJUS.
10. Resolución 71/2006 del MINJUS.
11. Resolución 50/2009 INV.
12. Resolución 342/2011 del INV.
13. Resolución Conjunta 1/2016 entre MICONS e IPF.
14. Dictámenes y otras disposiciones internas del MINJUS.
15. Acuerdos del Grupo Nacional de Inmuebles
16. Ley Civil de España, Francia, Suiza, Alemania, Australia, Venezuela, Ecuador, Nicaragua y Guatemala.

Anexo número 1

Dimensiones e indicadores del proceso de formación del registrador de la propiedad (Provincia de Pinar del Río)

Dimensiones	Indicadores	Métodos empíricos			
		Entrevista	Observación	Encuesta	Análisis de Documentos
				Registradores	
I Proceso de habilitación como registrador de la propiedad	1. Nivel de relación entre el sistema registral y el acceso a la profesión de registrador de la propiedad.				X
	2. Nivel de relación entre el sistema registral y los principios asumidos con los contenidos que deben tenerse en cuenta en la habilitación para ejercer como registrador de la propiedad.				X
	3. Requisitos para acceder a la profesión de registrador de la propiedad.				X
	4. Nivel de obligatoriedad de la titulación en Derecho para poder someterse a la habilitación para ejercer como registrador de la propiedad.				X
	5. Nivel de presencia de requisitos especiales para el acceso a la profesión de registrador de la propiedad.				X

	6. Formas de habilitación para acceder a la profesión de registrador de la propiedad.	X			
	7. Nivel de existencia de programas que potencian la apropiación de los contenidos propios de la profesión registral previo a la habilitación como tal.	X			
	8. Formas que utiliza el futuro registrador para la apropiación de los contenidos propios de la profesión registral.			X	
	9. Nivel de gestión de la Dirección Provincial de Justicia de Pinar del Río en la preparación de los aspirantes a habilitarse como registradores de la propiedad.	X			
	10. Nivel de sistematicidad por parte de los aspirantes a registradores de la propiedad, en la apropiación de los contenidos propios de la profesión registral.			X	

	11. Nivel de presencia de cursos especializados en materia de derecho registral inmobiliario, previos a la habilitación como registrador de la propiedad.	X		X	
	12. Nivel de aplicación teórica y práctica en las formas de habilitación, de los contenidos que determinan el sistema registral y los principios asumidos.			X	X
	13. Nivel de relación del sistema registral y los principios asumidos con las funciones que se ejercen en la profesión como registrador de la propiedad				X
	14. Nivel de relación entre el sistema registral y el modo de actuación del registrador de la propiedad.				X
	15. Nivel de relación entre titulación y desempeño profesional como registrador de la propiedad			X	X
	16. Nivel de consideración de la publicidad registral inmobiliaria como modo de actuación profesional				X

	del registrador de la propiedad				
	17. Nivel en que la habilitación contribuye al desarrollo del modo de actuación profesional del registrador de la propiedad.			X	X
II Relación de la formación del profesion al del Derecho con las funciones del RP.	1. Titulación en Derecho.			X	X
	2. Nivel de consideración de los contenidos propios de la profesión registral dentro de la carrera.			X	X
	3. Nivel de consideración de la función registral inmobiliaria en el Modelo del profesional de la carrera de Derecho.				X
	4. Nivel de presencia de los contenidos propios de la profesión registral en la DPI.				X
	5. Nivel de presencia en las asignaturas y disciplinas de la carrera de Derecho, de los contenidos que están determinados por el sistema registral y los principios asumidos.				X
	6. Nivel en que las asignaturas Derecho sobre Bienes y Derecho Inmobiliario y Urbanismo (esta última optativa) garantiza la apropiación de conocimientos, habilidades y actitudes relacionados				X

	con la función registral inmobiliaria				
	7. Nivel de tratamiento de la función registral inmobiliaria desde los contenidos de las asignaturas que componen las disciplinas específicas de la carrera de Derecho.				X
	8. Nivel de incidencia de las disciplinas de la carrera de Derecho en la formación del registrador de la propiedad.				X
	9. Nivel de disponibilidad de bibliografía actualizada en contenidos propios de la profesión registral inmobiliaria.				X
III Superación del registrador de la propiedad en su desempeño profesional	1. Formas de organizar la superación del registrador de la propiedad, bien sea colectiva o individual.	X	X	X	
	2. Nivel de sistematicidad de las formas colectivas de organización de la superación del registrador de la propiedad.	X	X	X	

	3. Nivel de presencia de los contenidos determinados por el sistema registral y los principios asumidos en las formas colectivas e individuales de superación del registrador de la propiedad.		X	X	
	4. Nivel de tratamiento en las formas colectivas e individuales de superación de los registradores de la propiedad, de los contenidos en los cuales debe enfocarse dicha superación, a saber: la eficacia positiva del registro con su variante de inscripción declarativa; el objeto de la publicidad del registro; el sistema de folio real como forma de llevar el registro; el sistema de inscripción y otros como forma de constatar los títulos en el registro y los principios registrales.		X	X	
	5. Nivel de identificación, por parte de los registradores de la propiedad en activo y de la DPJ de Pinar del Río, de necesidades de superación en los contenidos determinados por el sistema registral y los principios asumidos.	X		X	
	6. Nivel de sistematicidad en la apropiación de los contenidos determinados por el sistema registral y los principios asumidos en las formas colectivas e		X	X	

	individuales de superación.				
	7. Nivel de existencia de un plan de superación en correspondencia con los contenidos determinados por el sistema registral y los principios asumidos.	X			
	8. Nivel de valoración de los encuentros técnicos como forma colectiva de superación del registrador de la propiedad en cuanto a: periodicidad, existencia de una metodología para su desarrollo y estrategias previstas por el Departamento Provincial de Registro de la Propiedad.		X		
	9. Nivel de presencia en estos encuentros técnicos de un debate acerca de temas científicos que potencien la apropiación de los contenidos determinados por el sistema registral y los principios asumidos.		X		
	10. Nivel de experiencia profesional por parte de los encargados de conducir las formas colectivas de superación del registrador de la propiedad.	X		X	
	11. Nivel de reconocimiento de las			X	

	formas de apropiación de los contenidos determinados por el sistema registral y los principios asumidos por parte del registrador de la propiedad.				
	12. Nivel de sistematicidad de los registradores de la propiedad en su autosuperación.			X	
	13. Nivel de presencia de los contenidos determinados por el sistema registral y los principios asumidos, en la autosuperación que realiza el registrador de la propiedad.			X	
	14. Nivel de disponibilidad de bibliografía actualizada para realizar con calidad la superación del registrador de la propiedad.	X		X	
	15. Limitaciones para el desarrollo de la superación profesional del registrador de la propiedad.	X		X	
	16. Nivel de coordinación de la Dirección Provincial de Justicia con otros organismos, incluida la UPR, para potenciar la apropiación de contenidos en la superación del registrador de la propiedad con calidad.	X			

ANEXO 2

Guía de observación a los Encuentros Técnicos convocados por la Dirección Provincial de Registro de la Propiedad

Objetivo: Valorar la realización de los Encuentros Técnicos programados por la Dirección Provincial de Justicia de Pinar del Río para determinar la incidencia de estos en el proceso de formación del registrador de la propiedad, en tanto constituyen la alternativa de superación más estable que poseen los registradores de la propiedad.

1. Periodicidad con la que se realizan los Encuentros Técnicos.
2. Si se cumple con la periodicidad que se establece para la realización de los Encuentros Técnicos.
3. Nivel de presencia de los contenidos relativos a los sistemas registrales y los principios en la realización de los Encuentros Técnicos.
4. Nivel de tratamiento de los contenidos antes referidos en la realización de los Encuentros Técnicos.
5. Sistemática en la apropiación de dichos contenidos por parte de los registradores de la propiedad durante la realización de los Encuentros Técnicos.
6. Nivel de presencia de debates de temas científicos y de otro orden durante la realización de los Encuentros Técnicos.
7. Si existe alguna metodología para la realización del Encuentro Técnico mensual establecida por la Dirección Nacional de Registro de la Propiedad del Ministerio de Justicia (MINJUS).
8. Estrategias previstas por el Departamento de Registro de la Propiedad en la provincia para garantizar a través de los Encuentros Técnicos el debate de temas científicos y de otro orden que contribuyan a potenciar la eficiencia del desempeño profesional de los registradores de la propiedad de la provincia.

Anexo 3.

Guía de entrevista semiestructurada aplicada a Especialista del Departamento de Registro de la Propiedad de la Dirección Provincial de Justicia en Pinar del Río

Estimada Compañera:

Nos encontramos realizando un estudio acerca del proceso de formación del registrador de la propiedad. Será de gran valor su aporte con algunas informaciones sobre las formas en que se gestiona la superación del registrador de la propiedad en Pinar del Río.

MUCHAS GRACIAS.

- ❖ Formas de habilitación para el acceso a la profesión de registrador de la propiedad.
- ❖ Existencia de programas y cursos especializados previos a la habilitación para acceder a la profesión de registrador de la propiedad.
- ❖ Gestión de la Dirección Provincial de Justicia en la superación del registrador de la propiedad.
- ❖ Formas de organizar la superación del registrador de la propiedad.
- ❖ Sistemática en las formas de organización de la superación del registrador de la propiedad.
- ❖ Identificación de necesidades de superación en los registradores de la propiedad en los contenidos determinados por el sistema registral y los principios asumidos en nuestro contexto.
- ❖ Existencia de un plan de superación conscientemente organizado en correspondencia con los contenidos determinados por el sistema registral y los principios asumidos en nuestro contexto.

- ❖ Disponibilidad de bibliografía actualizada para potenciar en los registradores de la propiedad, la apropiación de los contenidos determinados por el sistema registral y los principios asumidos en nuestro contexto.
- ❖ Experiencia profesional por parte de los encargados de conducir los encuentros técnicos como forma colectiva de superación del registrador de la propiedad
- ❖ Coordinación entre la DPJ y otros organismos, incluida la UPR, para potenciar la apropiación de contenidos en la superación del registrador de la propiedad con calidad.
- ❖ Limitaciones para el desarrollo de la superación profesional del registrador de la propiedad.

Anexo 4.

Encuesta aplicada al cuerpo de registradores de la propiedad de la provincia de Pinar del Río.

Estimado(a) registrador(a) de la propiedad:

La siguiente encuesta ha sido elaborada con fines investigativos y persigue el objetivo de perfeccionar el proceso de formación del registrador de la propiedad. Su valoración sobre este aspecto nos resulta de gran interés, por lo que le agradeceríamos nos completara la encuesta con sinceridad y objetividad, marcando con una X la opción que corresponda en cada caso. Le garantizamos el carácter anónimo de la misma.

1. ¿Recibió usted preparación a través de un curso de habilitación previo?

Sí_____ No_____ A medias_____

1.1. En el caso de ser negativa su respuesta refiera si:

1.1.1. ¿Recibió algún tipo de orientación que le ilustrara cómo prepararse y respecto a qué contenidos, para enfrentar el examen de habilitación como registrador de la propiedad?

Sí_____ No_____ A medias_____

1.1.2. ¿Durante el tiempo anterior a la realización del examen de habilitación como registrador de la propiedad recibió alguna capacitación práctica o vinculación a algún registro de la propiedad?

Sí_____ No_____ A medias_____

a) De ser afirmativa su respuesta ello se debió a:

a.1) Gestión propia_____

**a.2) Gestión de la Dirección Provincial o Municipal de Justicia correspondiente
_____**

3. ¿Cómo califica usted la sistematicidad que realizó en el tiempo previo a la habilitación, en la apropiación de los contenidos que debía dominar para someterse al examen de habilitación?

Alta_____ Media_____ Baja_____

4. ¿El examen de habilitación comprendía preguntas relativas al sistema registral imperante en nuestro país y los principios registrales que son asumidos de acuerdo a dicho sistema?

Sí_____ No_____ Solo del sistema_____ Solo de los principios_____

5. ¿El examen de habilitación contemplaba preguntas prácticas o la realización de alguna actividad de este tipo insertado a un registro de la propiedad?

Sí_____ No_____

6. El examen de habilitación consistió en:

1_____ Un cuestionario de preguntas estrictamente teóricas donde la vinculación con la práctica fue prácticamente nula.

2_____ Atención de un cliente en un registro de la propiedad de forma tal que ello permitiese valorar su desarrollo como futuro registrador

3_____ Calificación de una serie de documentos notariales, judiciales y administrativos para determinar si resultaban o no inscribibles

4_____ Otra Variante

3. a.) Si fuera otra variante explíquela sucintamente:

7. ¿Era usted Licenciado en Derecho cuando decidió presentarse al examen de habilitación como registrador de la propiedad?

_____Sí _____No

a) De ser afirmativa su respuesta refiera la forma de enseñanza cursada por usted para obtener el título de Licenciado en Derecho:

a.1) Curso regular diurno_____

a.2) Curso a distancia _____

a.3) Curso por encuentros_____

8. ¿Cuántos años de ejercicio de la profesión jurídica usted tenía al momento de empezar a fungir como registrador de la propiedad?

_____menos de 5 años _____entre 5 y 10 años _____más de 10 años

9. Si era usted Licenciado en Derecho cuando decidió someterse al examen de habilitación para ejercer como registrador de la propiedad, ¿cómo valora la forma en que se imparten los contenidos que hubo de dominar para la realización de dicho examen desde el pregrado de la carrera?

Óptima_____ Buena_____ Regular_____ Mala_____ Nula_____

10. ¿Considera que la habilitación contribuye al desarrollo de las habilidades más generales que debe poseer para ejercer profesionalmente como registrador de la propiedad?

Sí _____ No _____ A medias _____

11. ¿Cuáles son las formas que conoce usted en que se organiza su superación profesional como registrador de la propiedad?

Encuentros Técnicos _____ Cursos especializados _____ Otras formas _____

a) De señalar otras formas indique sucintamente cuáles son.

12. La superación posterior a su habilitación y nombramiento la califica como:

Óptima y actualizada _____ Buena _____ Regular _____ Mala _____ Nula _____

12.a) Posibles causas si la ha calificado de regular en adelante:

_____ No se ofertan cursos de superación afines con la actividad del registro de la propiedad.

_____ No me interesa participar en los cursos ofertados.

_____ Se ofertan cursos, pero el horario de trabajo y la demanda por parte de los clientes no da tiempo a participar en ellos.

_____ Se necesita diversificar las formas de superación pues los cursos son generalmente muy largos.

_____ No hay una sistematicidad en las formas de superación por parte de los encargados de dirigirlos lo cual atenta contra mi motivación para superarme.

_____ Insuficiente bibliografía actualizada en materia de registro de la propiedad.

_____ Otras cuestiones

13. Resulta suficiente para su superación la participación en los encuentros técnicos mensuales: _____ Sí _____ No

14. ¿Cómo valora la calidad en la formación del personal encargado de impartir los encuentros técnicos mensuales?

_____ Buena _____ Regular _____ Mala

a) Posibles causas si la valora de regular o mala

15. ¿Cómo valora usted su nivel de dominio del sistema registral y los principios registrales asumidos en nuestra legislación en su desempeño profesional?

_____ Buena _____ Regular _____ Mala

16. Qué valor considera Ud. tiene la autosuperación para su desempeño profesional

_____ Bajo _____ Alto _____ Muy Alto

17. ¿En qué contenidos suele profundizar usted en su autosuperación?

Sistema registral y principios registrales_____ Solo uno de ellos_____

Ninguno de los dos_____ Otros_____

a) De señalar otros por favor refiera sucintamente cuáles.

18. Con qué sistematicidad realiza Ud. su autosuperación: ____ Diariamente

____ Mensual ____ Trimestral ____ Semestral ____ Otra frecuencia (¿Cuál?)

a) Causas que atentan con la realización de su autosuperación.

19. Cualquier otro Criterio sobre su formación como registrador de la propiedad que considere sea importante señalar.

Gracias por su colaboración

ANEXO 5. Fuentes documentales consultadas.

En la **Revisión documental**, se analizaron los siguientes documentos:

❖ Documentos de la carrera Licenciatura en Derecho

- ✓ Planes de Estudio de la carrera de Derecho (Desde el Plan de Estudios A hasta el actual Plan de Estudios D), para establecer las tendencias del proceso de formación del registrador de la propiedad en nuestro país.
- ✓ Modelo del Profesional establecido por el Plan de Estudios D, para determinar el grado de consideración de la función registral inmobiliaria en el mismo.
- ✓ Programas de las Disciplinas específicas que establece el Plan de Estudios D para determinar el grado de consideración de los contenidos propios de la profesión registral dentro de la carrera a partir del grado de consideración que tienen estos dentro de los referidos programas, así como el nivel de tratamiento de la función registral inmobiliaria desde los contenidos de las asignaturas que componen las disciplinas específicas de la carrera de Derecho.
- ✓ Programa de la Disciplina Fundamentos Teóricos y Prácticos del Desempeño Jurídico de la carrera de Derecho como DPI para determinar el nivel de presencia de los contenidos propios de la profesión registral en dicha disciplina.
- ✓ Programas de los Ejercicios Jurídicos Integradores para determinar el nivel de tratamiento de la función registral inmobiliaria en la realización de la práctica laboral por parte de los estudiantes.

❖ Documentos emanados de la Dirección Nacional de Registro de la Propiedad, Mercantil y del Patrimonio del MINJUS

- ✓ Resolución número 71 de 30 de marzo de 2006 del MINJUS “Las Funciones y Requisitos de los Cargos Técnicos propios del Ministerio de Justicia” para determinar los requisitos exigibles para el acceso a la función de registrador de la propiedad.
- ✓ Exámenes de habilitación aplicados a los registradores de la propiedad en ejercicio en la provincia Pinar del Río para determinar el nivel de aplicación teórica y práctica en dichos exámenes, de los contenidos que determinan el sistema registral y los principios asumidos en el procedimiento registral cubano.

❖ Legislación consultada

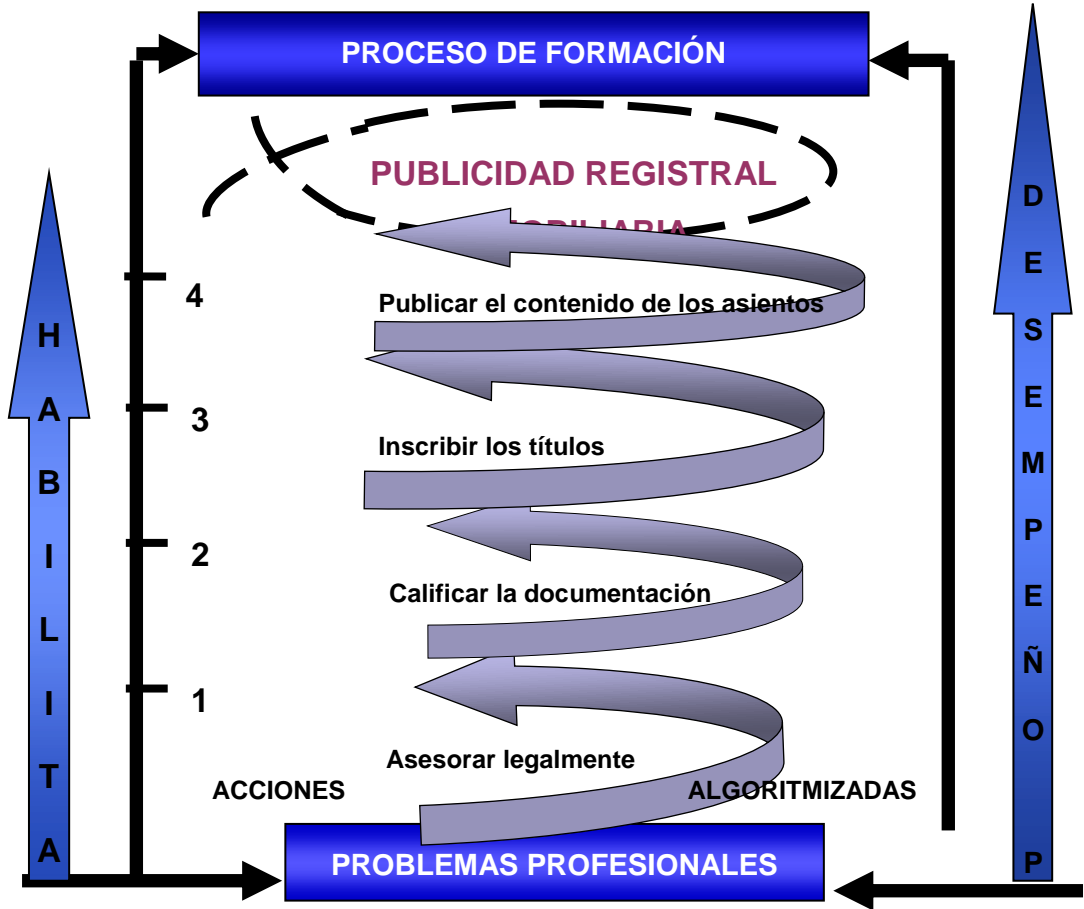
- ✓ Ley Hipotecaria y su Reglamento para determinar los requisitos exigibles para el acceso a la función de registrador de la propiedad, así como determinar el nivel de relación entre el sistema registral y el acceso a la profesión de registrador de la propiedad.

ANEXO 3.1: Guía para el análisis de fuentes documentales.

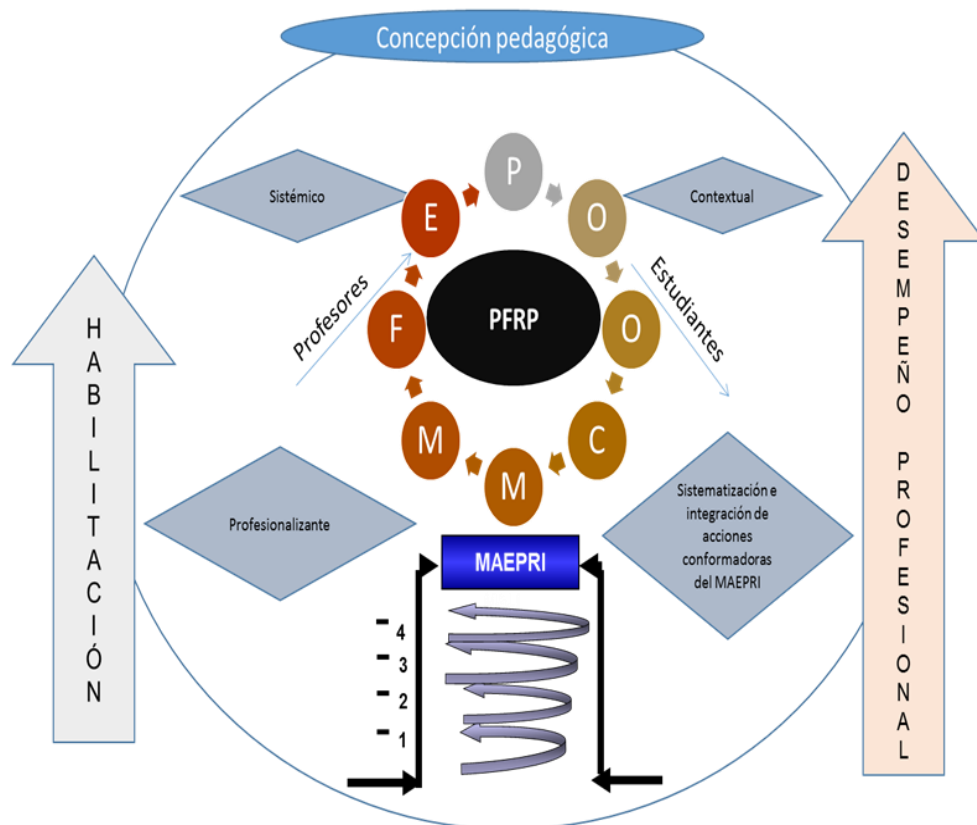
Objetivo: Caracterizar la concepción actual del proceso de formación del registrador de la propiedad mediante el análisis de documentos normativos y otras fuentes documentales.

- ✓ Nivel de relación entre el sistema registral y el acceso a la profesión de registrador de la propiedad
- ✓ Nivel de relación entre el sistema registral y los principios asumidos con los contenidos que deben tenerse en cuenta en la habilitación para ejercer como registrador de la propiedad
- ✓ Requisitos para acceder a la profesión de registrador de la propiedad.
- ✓ Nivel de obligatoriedad de la titulación en Derecho para poder someterse a la habilitación para ejercer como registrador de la propiedad
- ✓ Nivel de presencia de requisitos especiales para el acceso a la profesión de registrador de la propiedad
- ✓ Nivel de aplicación teórica y práctica en las formas de habilitación, de los contenidos que determinan el sistema registral y los principios asumidos
- ✓ Nivel de relación del sistema registral y los principios asumidos con las funciones que se ejercen en la profesión como registrador de la propiedad
- ✓ Nivel de relación entre el sistema registral y el modo de actuación del registrador de la propiedad.
- ✓ Nivel de relación entre titulación y desempeño profesional como registrador de la propiedad
- ✓ Nivel de consideración de la publicidad registral inmobiliaria como modo de actuación profesional del registrador de la propiedad
- ✓ Nivel en que la habilitación contribuye al desarrollo del modo de actuación profesional del registrador de la propiedad
- ✓ Titulación en Derecho
- ✓ Nivel de consideración de los contenidos propios de la profesión registral dentro de la carrera
- ✓ Nivel de consideración de la función registral inmobiliaria en el Modelo del profesional de la carrera de Derecho
- ✓ Nivel de presencia de los contenidos propios de la profesión registral en la DPI
- ✓ Nivel de presencia en las asignaturas y disciplinas de la carrera de Derecho, de los contenidos que están determinados por el sistema registral y los principios asumidos
- ✓ Nivel en que las asignaturas Derecho sobre Bienes y Derecho Inmobiliario y Urbanismo (esta última optativa) garantiza la apropiación de conocimientos, habilidades y actitudes relacionados con la función registral inmobiliaria
- ✓ Nivel de tratamiento de la función registral inmobiliaria desde los contenidos de las asignaturas que componen las disciplinas específicas de la carrera de Derecho
- ✓ Nivel de incidencia de las disciplinas de la carrera de Derecho en la formación del registrador de la propiedad.
- ✓ Nivel de disponibilidad de bibliografía actualizada en contenidos propios de la profesión registral inmobiliaria.

Anexo # 6: El modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria, en el proceso de formación del registrador de la propiedad.



Anexo 7: Concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad, sustentado en el modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria.



Anexo 8: Estrategia para implementar la concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río.

I.Objetivo general: Implementar en la práctica del proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río la concepción pedagógica sustentada en la secuenciación de las etapas que componen este proceso de formación permanente y profesionalizante, desarrollando el modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria para potenciar su desempeño profesional eficiente.

II. Acciones estratégicas específicas.

❖ **Primera acción estratégica específica: Perfeccionamiento del proceso de formación del registrador de la propiedad, a través del diseño del curso de especialización denominado «curso de habilitación».**

Objetivo de esta acción estratégica: perfeccionar el proceso de formación del registrador de la propiedad a través del diseño del curso de habilitación, teniendo en cuenta la necesidad de reconocer que se trata de un curso que direcciona la primera de las etapas del proceso objeto de estudio, y que debe apuntar al desarrollo del modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria.

❖ **Capacitación a los profesores del Departamento de Derecho de la Universidad de Pinar del Río y al personal no docente de la Dirección Provincial de Justicia en Pinar del Río.**

Objetivo de esta acción estratégica: capacitar a los profesores del Departamento de Derecho de la Universidad de Pinar del Río y al personal no docente de la Dirección provincial de Justicia en Pinar del Río para la implementación del Programa del Curso de habilitación para registradores de la propiedad.

❖ **Tercera acción estratégica: Diseño de un entrenamiento desde el puesto de trabajo para el perfeccionamiento del desempeño profesional del registrador de la propiedad.**

Objetivo de esta acción estratégica: perfeccionar con apoyo esencialmente en las formas no académicas de la educación avanzada, la superación profesional del registrador de la propiedad en la provincia que ha sido objeto de la implementación de esta estrategia, todo lo cual deriva en potenciar su desempeño profesional eficiente.

III. Operaciones e indicadores de cada una de las acciones estratégicas específicas:

Acción Estratégica Específica	Operaciones	Indicadores
<p>1. Perfeccionamiento del proceso de formación del registrador de la propiedad, a través del diseño del curso de especialización denominado «curso de habilitación».</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Diseño del programa didáctico del curso de habilitación sustentado en el modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria. ✓ Implementar el programa didáctico del curso de habilitación. ✓ Validar el programa propuesto, en el PFRP. 	<p>-Nivel de conocimientos de los actores que intervienen en el proceso de formación del registrador de la propiedad, sobre la propuesta del Programa del curso de habilitación para registradores de la propiedad: referido al dominio de los elementos principales que contempla el programa propuesto.</p> <p>-Nivel de pertinencia de la propuesta del Programa del curso de habilitación para registradores de la propiedad: referido a la coherencia del programa con las expectativas, necesidades, principios y valores en el desempeño profesional del registrador de la propiedad.</p> <p>.</p>

<p>2. Capacitación a los profesores del Departamento de Derecho de la Universidad de Pinar del Río y al personal no docente de la Dirección Provincial de Justicia en Pinar del Río..</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Diseñar un programa de capacitación a los profesores del Departamento de Derecho de la Universidad de Pinar del Río y al personal no docente de la Dirección provincial de Justicia en Pinar del Río. ✓ Implementar el programa de capacitación a los profesores del Departamento de Derecho de la Universidad de Pinar del Río y al personal no docente de la Dirección provincial de Justicia en Pinar del Río. ✓ Validar el programa de capacitación. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nivel de satisfacción de los profesores del Departamento de Derecho de la Universidad de Pinar del Río y al personal no docente de la Dirección provincial de Justicia en Pinar del Río con el programa de capacitación. - Nivel de impacto de la capacitación a los profesores del Departamento de Derecho de la Universidad de Pinar del Río y al personal no docente de la Dirección provincial de Justicia en Pinar del Río, en el perfeccionamiento del proceso de FPRP.
<p>3. Presentación del entrenamiento desde el puesto de trabajo para el desempeño profesional del registrador de la propiedad</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Diseño de un entrenamiento desde el puesto de trabajo para los registradores de la propiedad de la provincia Pinar del Río. ✓ Implementación del entrenamiento. ✓ Validación del entrenamiento propuesto para potenciar el desempeño profesional eficiente del registrador de la propiedad. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nivel de satisfacción de los registradores de la propiedad con el sistema de entrenamiento desde el puesto de trabajo. - Nivel de impacto de la presentación del entrenamiento desde el puesto de trabajo para los registradores de la propiedad en la provincia Pinar del Río, en el perfeccionamiento del proceso de formación de estos.

Evaluación de la estrategia:

La evaluación de la estrategia se concibe a partir del análisis de los resultados de la aplicación de cada una de las acciones estratégicas específicas, para el perfeccionamiento del proceso objeto de estudio.

Para ello, se tendrá en cuenta el logro de los objetivos previstos para cada una de las acciones estratégicas específicas, en función del perfeccionamiento del proceso de formación del registrador de la propiedad, atendiendo a las etapas identificadas y fundamentadas en relación con el MAEPRI.

Se considerará su evaluación, a partir del comportamiento de los indicadores identificados para cada una de las acciones estratégicas.

Para evaluar la presencia de los indicadores, se ha empleado una escala que establece las consideraciones de: **Bajo, Medio, Alto** según los valores que obtenga este:

Bajo: Si hay presencia de los indicadores identificados para cada acción estratégica, en menos de un 60% de la muestra.

Medio: Presencia de los indicadores identificados para cada acción estratégica, entre 60-85% de la muestra.

Alto: Presencia de los indicadores identificados para cada acción estratégica, superior a un 85% de la muestra.

Indicadores:

-Nivel de conocimientos de los actores que intervienen en el proceso de formación del registrador de la propiedad, sobre la propuesta del Programa del curso de habilitación para registradores de la propiedad: referido al dominio de los elementos principales que contempla el programa propuesto.

-Nivel de pertinencia de la propuesta del Programa del curso de habilitación para registradores de la propiedad: referido a la coherencia del programa con las expectativas, necesidades, principios y valores en el desempeño profesional del registrador de la propiedad.

-Nivel de satisfacción de los profesores y estudiantes: manifestación valorativa de las vivencias que estudiantes y profesores tienen, en relación con la calidad del proceso de formación del registrador de la propiedad que se desarrolla en función de su preparación como profesional.

-Nivel de impacto de la capacitación a los profesores del Departamento de Derecho en la UPR y al personal no docente de la DPJ en Pinar del Río, en el perfeccionamiento del proceso de formación del registrador de la propiedad: referido a la medida en que los resultados del programa de capacitación, sean capaces de satisfacer las expectativas sociales y profesionales de dichos actores.

- Nivel de satisfacción de los registradores de la propiedad con el sistema de entrenamiento desde el puesto de trabajo.

- Nivel de impacto de la presentación del entrenamiento desde el puesto de trabajo para los registradores de la propiedad en la provincia Pinar del Río, en el perfeccionamiento del proceso de formación de estos: referido a la medida en que los resultados del entrenamiento, sean capaces de satisfacer las expectativas sociales y profesionales de estos.

Anexo 9: Entrevista grupal a profesores del Departamento y al personal no docente de la DPJ en Pinar del Río, para la estructuración y aplicación de la Estrategia.

Objetivo: determinar la estructura de la estrategia, para el perfeccionamiento del proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río, sobre la base de la concepción pedagógica propuesta.

Estimados profesores del Departamento de Derecho y personal no docente de la DPJ en Pinar del Río: Con el objetivo de perfeccionar el proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río, en el cual ustedes resultan ser los actores como profesores o conductores de dicho proceso, se consideran de gran utilidad los criterios que usted con su experiencia, pueda aportar para la estructuración de la estrategia, atendiendo a la concepción pedagógica propuesta. Para ello, este taller se desarrollará en torno a los siguientes aspectos:

- Determinación de la estrategia y de su estructuración en acciones estratégicas específicas para el perfeccionamiento del proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río.
- Valoraciones acerca de las acciones estratégicas específicas en las dimensiones de habilitación y desempeño profesional, atendiendo a las etapas identificadas y fundamentadas en la formación del registrador de la propiedad.
- Consideraciones sobre la secuenciación de acciones y operaciones del MAEPRI, a través de las propuestas de las acciones estratégicas específicas, en las dimensiones de habilitación y desempeño profesional.
- Necesidades para la aplicación de la estrategia que se propone.
- Aporte a la formación y desempeño profesional del registrador de la propiedad.
- Impacto para el desarrollo de sus funciones en la práctica profesional.

Anexo 10: Entrevista grupal a los registradores de la propiedad de la provincia Pinar del Río, para la estructuración y aplicación de la Estrategia.

Objetivo: Determinar la estructura de la estrategia para el perfeccionamiento del proceso de formación profesional, atendiendo a las opiniones de los registradores de la propiedad de la provincia de Pinar del Río.

Estimado registrador: Por considerar de vital importancia su participación en el perfeccionamiento de su propio proceso de formación, se le presenta aspectos referidos al mismo, con el fin de estructurar una estrategia orientada en tal sentido.

- Determinación de la estrategia y de su estructuración en acciones estratégicas específicas para el perfeccionamiento de su proceso de formación.
- Propuestas de actividades o acciones que puedan realizarse en el marco de las acciones estratégicas específicas precisadas.
- Necesidades para la aplicación de la estrategia.
- Importancia de la aplicación de la estrategia para su futuro desempeño como profesional.

Criterios que se obtienen de las entrevistas grupales.

El intercambio efectuado como resultado de estos talleres, reveló un grupo de criterios de necesaria consideración:

- ✓ Importancia de desarrollar una estrategia dirigida al perfeccionamiento del proceso de formación del registrador de la propiedad en Pinar del Río, atendiendo a las etapas identificadas y definidas, a partir de las relaciones entre acciones y operaciones del MAEPRI con los objetos de trabajo.
- ✓ Necesidad de su estructuración en acciones estratégicas específicas, encaminadas al desarrollo del proceso de formación del registrador de la propiedad en sus dos etapas, de habilitación y desempeño profesional.
- ✓ Papel del nuevo programa del curso de habilitación, como acción estratégica específica dirigida a la proyección, conducción y evaluación del proceso de formación del registrador de la propiedad en la primera de sus etapas.
- ✓ Necesidad de estructurar Talleres Integradores como acciones estratégicas específicas, dirigidas a sistematizar en ambas etapas el desarrollo del MAEPRI, significando la importancia de favorecer otros espacios orientados hacia este objetivo.

- ✓ Significado de la capacitación a profesores del Departamento de Derecho y personal no docente de la DPJ en los fundamentos teóricos del proceso, de modo que puedan dirigir dicho proceso formativo hacia el logro de los objetivos propuestos.
- ✓ Significado del entrenamiento desde el puesto de trabajo para los registradores de la propiedad en la provincia Pinar del Río, en el perfeccionamiento del proceso de formación de estos.
- ✓ Demuestran su motivación por la implementación de la estrategia, en tanto la consideran esencial y necesaria para perfeccionar el proceso de formación del registrador de la propiedad y lograr mayores niveles de eficiencia en su desempeño profesional.

Anexo 11: Programa del Curso de Habilitación para registradores de la propiedad.

Tiempo, # de horas: 40

- I. Título: Curso de habilitación para registradores de la propiedad**
- II. Justificación y problema de aprendizaje a resolver:**

El derecho registral es hoy una ciencia con contenido y objetivo propio, que tiene un órgano especializado que es el Registro de la Propiedad. El concepto de publicidad surge en oposición al de clandestinidad, pues si esta última implica ocultación y desconocimiento, la publicidad supone todo lo contrario: difusión y conocimiento.

La publicidad registral en el campo del Derecho supone un sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscibles a todas las situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. Cuando ese sistema de divulgación se instrumenta a través de un órgano creado y organizado por el Estado estamos ante la presencia de la publicidad jurídica registral y quien la hace posible es el Registro de la Propiedad cuando de inmuebles y derechos reales sobre estos se trate.

La publicidad registral se justifica por ser el más eficaz instrumento de seguridad jurídica en la constitución, modificación y extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles. La publicidad registral completa las exigencias de la seguridad jurídica mediante la protección y potenciación de los derechos ya creados, una vez sometidos al proceso de publicidad. Las presunciones de existencia, pertenencia y alcance de los derechos inscritos que con mayor o menor vigor establecen prueba de existencia de los negocios, así como los efectos sustantivos derivados de la inscripción, que colocan a los derechos publicados en un plano superior de legitimación, constituyen el más eficaz instrumento de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

El sistema de seguridad jurídica que proporciona la publicidad registral sería arbitrario e ineficaz si no contase con una pieza clave: la calificación registral. El Registro no sería el mismo, ni podría la inscripción producir los efectos que produce, ni lograrse a su través la seguridad jurídica que se consigue, si no hubiese

calificación. En este sentido la fuente de legitimidad del sistema de seguridad jurídica en que el ordenamiento registral consiste es el principio de legalidad o previo examen de los títulos por el registrador a cargo del Registro de la Propiedad.

En nuestro país, el registrador de la propiedad como profesional a cuyo cargo se encuentra el registro de la propiedad, ha ganado un rol protagónico en la función asesora jurídica, a partir de la actualización de nuestro modelo económico, exigiéndose cada vez con mayor fuerza, por parte de las máximas autoridades de la nación, de un profesional altamente calificado y competente en esta sui generis materia, que es la inmobiliaria, capaz de empujar dicho proceso de actualización de nuestro modelo económico sobre la base del cumplimiento irrestricto de la legalidad y los principios de la moral socialista.

Desafortunadamente el contexto histórico concreto que ha caracterizado al Registro de la Propiedad en nuestro país, específicamente a partir del triunfo de la Revolución en enero de 1959, ha influido en la presencia de deficiencias en la formación del registrador de la propiedad como profesional, lo que se manifiesta en la falta de un enfoque sistémico de dicho proceso, de ahí la necesidad de fomentar, en los sujetos que aspiren el acceso a dicho cargo, una preparación básica para la publicidad registral inmobiliaria, conformadora del modo de actuación del registrador de la propiedad, potenciando en ellos la profesionalidad y creatividad en el desempeño de sus funciones.

III. Objeto de estudio: El proceso de publicidad registral inmobiliaria.

IV. Objetivo de aprendizaje:

Al finalizar el curso, el estudiante estará en capacidad de:

- ✓ Publicar el contenido de un asiento registral, a partir de la calificación e inscripción de títulos de dominio y otros derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles, lo que se logrará a través de conferencias debates, actividades prácticas y estudio de casos, análisis de materiales, atención a clientes en un Registro de la Propiedad, que potencien su responsabilidad, profesionalismo y creatividad en el desempeño de sus funciones como registrador de la propiedad.

V. Contenidos de aprendizaje:

Conocimientos fundamentales:

- ✓ Los sistemas registrales. Clasificación.
- ✓ Principios básicos del procedimiento de inscripción.
- ✓ Efectos legales de los principios que rigen nuestro sistema inmobiliario.
- ✓ Las normas del proceso de nacionalización y confiscación realizado en Cuba a partir del triunfo revolucionario de enero de 1959.
- ✓ La normativa jurídica inmobiliaria vigente en Cuba.
- ✓ Política de calificación e inscripción de los inmuebles estatales. Valoración de expedientes.
- ✓ Política de calificación e inscripción de los inmuebles de propiedad personal. Valoración de títulos de dominio.

Sistema de habilidades:

1. Argumentar el sistema registral cubano a partir de las transformaciones sufridas con el triunfo revolucionario de enero de 1959.
2. Interpretar la normativa jurídica inmobiliaria vigente en Cuba.
3. Ejercer la publicidad registral inmobiliaria como modo de actuación profesional del registrador de la propiedad.

Valores a potenciar.

- *Responsabilidad:* El estudiante debe a lo largo del curso, demostrar el significado de la publicidad registral y a partir de ahí su papel en la toma de decisiones conforme a Derecho, lo que debe hacer de forma honesta y con adecuada fundamentación. En el curso, el estudiante mostrará este valor al acometer sus tareas y desarrollarlas, al participar en las clases y en el trabajo de campo, así como en la seriedad con que ha de asumir el ejercicio que tribute al logro de las habilidades previstas.
- *Profesionalismo:* Este curso es una oportunidad para que el estudiante desarrolle las habilidades imprescindibles para el desempeño profesional como registrador de la propiedad. La relación teórico-práctica y práctica teórica, constituyen un elemento de vital importancia en el desarrollo de la profesión del registrador de la propiedad. Asimismo la normativa jurídica inmobiliaria cubana es tan dispersa, que requiere del registrador de la propiedad cada vez con más fuerza, de un conocimiento profundo de estas y de toda la teoría del Derecho, asumiendo con profesionalidad cada toma de decisiones sobre la base de que el desconocimiento de la ley no exime de su cumplimiento, principio con el que debe ser consecuente y que por supuesto exige la consabida preparación en las ramas del saber y en los métodos profesionales que determinan su modo de actuación.

- *Creatividad*: Desde el momento de la propuesta de una situación jurídica hipotética, que es traída de la realidad a través de un procedimiento de abstracción de esta, se debe imponer la competencia creativa de indagar y de buscar soluciones novedosas a los problemas que se le presenten. En el curso, el estudiante demostrará este valor, a partir de las acciones que desarrolla en cada tema de aprendizaje y su actitud innovadora frente a los problemas que se presentan. Se les explicará que en la práctica profesional se pueden presentar problemas para los cuales las normas aparentemente no son explicativas o desarrolladoras, lo que demandará de ellos una capacidad de integración de los conocimientos teóricos y prácticos recibidos durante el curso, así como de los principios generales del Derecho, para poder resolver dichos problemas.

VI. Distribución de los contenidos por temas.

Tema I: Elementos teóricos de la actividad registral.

Tiempo en hrs: 16

Problema de aprendizaje:

La publicidad registral inmobiliaria tiene a su base categorías como los sistemas y los principios registrales que determinan su comportamiento en uno y en otro país, categorías sin las cuales aquella no puede sustentarse y por lo tanto han de ser conocidas por los sujetos llamados a ejercitarla; de ahí la necesidad de que en este tema, el estudiante aprenda a fundamentar la teoría de la actividad registral, a partir del estudio de los sistemas registrales y los principios que rigen dichos sistemas, haciendo especial énfasis en el sistema registral asumido en Cuba, lo que debe realizar de forma responsable y creativa.

Objeto de estudio:

La teoría de la actividad registral

Objetivo de aprendizaje:

Al finalizar el tema, los estudiantes estarán en capacidad de:

Fundamentar la teoría de la actividad registral a partir del estudio de los sistemas y principios registrales, haciendo especial énfasis en el cubano, a través del estudio de materiales, conferencias debate, seminarios y clases prácticas y el estudio de campo, lo que deberán realizar con responsabilidad y creatividad.

Contenidos de aprendizaje del Tema I:

Conocimientos:

- ✓ Sistemas registrales. Clasificación. Sistemas europeos y latinos.
- ✓ Principios básicos del procedimiento de inscripción.
- ✓ Efectos legales de los principios que rigen nuestro sistema inmobiliario.
- ✓ Las normas del proceso de nacionalización y confiscación realizado en Cuba a partir del triunfo revolucionario de enero de 1959.
- ✓ Folio real y personal en sede inmobiliaria. Su importancia.
- ✓ Inscripción constitutiva y declarativa en los registros de sede inmobiliaria. Sus efectos. Exigencias del sistema cubano de inscripción y sus efectos.
- ✓ Aspectos principales de la teoría de la propiedad inmobiliaria: teoría del título y el modo.
- ✓ Las formas de la publicidad registral en nuestro ordenamiento jurídico.

Habilidades:

1. Determinar las características de los sistemas registrales y los principios que rigen dichos sistemas.
2. Determinar los efectos legales de los principios que rigen nuestro sistema inmobiliario.
3. Interpretar las normas del proceso de nacionalización y confiscación realizado en Cuba a partir del triunfo revolucionario de enero de 1959.

Valores a potenciar:

- *Responsabilidad:* Que se demuestre ante el desarrollo de tareas, el compromiso con cada misión asignada y la motivación frente a los aportes que dado este curso, se pueden hacer al desarrollo de los conocimientos en materia de publicidad registral.

Métodos a emplear:

La base del trabajo de aprendizaje en este tema es el método problémico, desde donde se logra un proceso de aprender problematizando y buscando soluciones a las problemáticas planteadas, pues a partir del estudio de los sistemas registrales de otros países, deberán determinar los rasgos distintivos de nuestro sistema inmobiliario.

Formas a emplear en el aprendizaje:

Para el desarrollo de estos métodos de aprendizaje el tema se estructurará de la manera siguiente:

Tema I	C	S	CP	TALLER EVAL.	EST. INDEP.	TUTORÍAS	TOTALES
Horas presenciales	6	4	4	2			16
Horas no presenciales					14	2	16
Total							32

El desarrollo de estas formas será combinado, aunque es imprescindible para el logro del objetivo el uso de las horas no presenciales sobre todo el estudio independiente y del desarrollo de tutorías individuales. Las 2 horas de evaluación se hará a través de un examen escrito para dar respuesta a un cuestionario teórico.

Medios para el aprendizaje:

En este tema se utilizarán textos y materiales complementarios de lectura, así como disposiciones jurídicas foráneas para el desarrollo del estudio independiente y la presentación de tareas asignadas, las diapositivas para resumir en esquemas determinados mapas conceptuales, la pizarra y el retroproyector.

Evaluación:

El tema se evaluará de forma sistemática, a través de preguntas escritas y el desarrollo de las tareas de cada clase, que se expondrá de forma oral y escrita.

Desde estas tareas evaluativas se desarrollará un proceso de autoevaluación, coevaluación y heteroevaluación sistemáticas.

También se realizará un examen parcial escrito al cierre del tema.

Tema II. Normativa jurídica inmobiliaria vigente en Cuba.

Tiempo en hrs: 16

Problema de aprendizaje:

El procedimiento registral cubano tiene a su base un conjunto de normativas jurídicas cuyo conocimiento por parte del registrador de la propiedad resulta imprescindible para el desempeño eficiente de sus funciones. Por ello en este tema es necesario que el estudiante interprete los preceptos legales contenidos en las principales normas jurídicas inmobiliarias vigentes en nuestro país, de forma responsable, muy profesional y con alto nivel de creatividad para dar solución a los problemas profesionales que se le presenten en el desempeño de sus funciones.

Objeto de estudio del Tema:

La normativa jurídica inmobiliaria vigente en Cuba.

Objetivo de aprendizaje:

Al finalizar el tema, los estudiantes estarán en capacidad de:

Interpretar los preceptos legales contenidos en las principales normas jurídicas inmobiliarias vigentes en nuestro país a través de talleres, actividades prácticas, estudio de la norma, estudio de campo, para la resolución de problemas profesionales, de forma responsable, con alto sentido de profesionalismo y con carácter creativo.

Contenidos de aprendizaje:

Conocimientos

- ✓ Ley general de la Vivienda. Ley de las Notarías estatales y su Reglamento. Ley Hipotecaria y su reglamento como referentes teóricos.
- ✓ Código Civil
- ✓ Decreto-Ley 185/1998. Decreto-Ley 227/2002. Decreto-Ley 288/2011.
- ✓ Acuerdo 4799/2003 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros como antecedente.
- ✓ Resolución 114/2007 del MINJUS
- ✓ Resolución 50/2009 y 342/2011 como antecedentes. Resolución Conjunta 1/2016 entre MICONS e IPF.
- ✓ Dictámenes y otras disposiciones internas del MINJUS
- ✓ Acuerdos del Grupo Nacional de Inmuebles

Habilidades del tema:

1. Interpretar los preceptos legales contenidos en las principales normativas jurídicas relacionadas a la publicidad registral inmobiliaria.
2. Integrar la normativa jurídica inmobiliaria vigente en la solución de problemas profesionales.

Valores a potenciar:

- *Profesionalismo:* Se conseguirá con la insistente evaluación y la autoexigencia en la entrega de tareas asignadas; se observará la forma de participar y la preparación teórico jurídica en las intervenciones.
- *Creatividad:* Se reflejará en lo novedoso de las propuestas y en la solución de las tareas de aprendizaje. Se puede evaluar en preguntas escritas u orales donde el estudiante ha de resolver una situación jurídica hipotética en la que debe integrar varias normas de las estudiadas.

Métodos a emplear:

El método fundamental aquí es el problémico, de estudio de casos, para el análisis de la norma, su interpretación y posterior integración en la solución de problemas profesionales.

Formas fundamentales:

Para el desarrollo de estos métodos de aprendizaje el tema se estructurará de la manera siguiente:

Tema II	C	S	CP	TALLER EVAL.	EST. INDEP.	TUTORÍAS	TOTALES
Horas presenciales	4	4	6	2			16
Horas no presenciales					10	4	14
Total							30

Medios:

El uso de medios va desde la consulta de los textos, las normas, y la computadora hasta el contexto donde se realizará el trabajo de campo.

Evaluación:

- Se desarrollará con carácter sistemático en las preguntas escritas y orales que se desarrollen en cada clase.
- Se realizará un taller evaluativo al cierre del tema donde el estudiante ha de resolver una situación jurídica hipotética mediante la interpretación, integración y aplicación de las normas estudiadas.

Tema III. Redacción de instrumentos registrales y ejercitación de la práctica registral.

Tiempo en hrs: 8

Problema de aprendizaje:

El registrador de la propiedad en el ejercicio de sus funciones debe desarrollar una serie de habilidades que constituyen sus competencias dentro de la labor que desempeña, tendentes todas al desarrollo de su modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria. Por ello en este tema es necesario que el estudiante aprenda a ejercer la publicidad registral inmobiliaria, a partir de la redacción de instrumentos registrales y ejercitación de toda la práctica registral, de forma responsable, muy profesional y con alto nivel de creatividad, para dar solución a los problemas profesionales que se le presenten en el desempeño de sus funciones.

Objeto de estudio del tema:

La publicidad registral inmobiliaria.

Objetivo de aprendizaje:

Al finalizar el tema, los estudiantes estarán en capacidad de:

Publicar los contenidos de los asientos registrales, partiendo de la adecuada calificación de la documentación que pretende su acceso al registro de la propiedad, lo que se logrará a través de talleres, actividades prácticas, estudio de la norma y atención a clientes en un registro de la propiedad, para la resolución de problemas profesionales, de forma responsable, con alto sentido de profesionalismo y con carácter creativo.

Contenidos de aprendizaje:

Conocimientos

- ✓ Política de calificación e inscripción de los inmuebles estatales. Valoración de expedientes.
- ✓ Política de calificación e inscripción de los inmuebles de propiedad personal. Valoración de títulos de dominio

Habilidades del tema:

1. Asesorar a un cliente en un registro de la propiedad y canalizar sus intereses conforme a Derecho.
2. Calificar un título de dominio en cuanto a los requisitos de contenido y forma que legalmente debe poseer.
3. Inscribir un título de dominio.
4. Publicar el contenido de un asiento registral.

Valores a potenciar:

- *Profesionalismo:* Se conseguirá con la insistente evaluación y la autoexigencia en la entrega de tareas asignadas; se observará la forma de participar y la preparación teórico jurídica en las intervenciones.
- *Creatividad:* Se reflejará en lo novedoso de las propuestas y en la solución de las tareas de aprendizaje. Se evaluará en el taller que concluya el tema.

Métodos a emplear:

El método fundamental aquí es el problémico, de estudio de casos, para el análisis de la norma, su interpretación y posterior integración en la solución de problemas profesionales.

Formas fundamentales:

Para el desarrollo de estos métodos de aprendizaje el tema se estructurará de la manera siguiente:

Tema III	C	S	CP	TALLER EVAL.	EST. INDEP.	TUTORÍAS	TOTALES
Horas presenciales	1	2	2	3			8
Horas no presenciales					4	4	8
Total							16

Medios:

El uso de medios va desde la consulta de los textos, de las normas, las dispositivas, y la computadora hasta el contexto donde se realizará el taller evaluativo, o sea, un registro de la propiedad.

Evaluación:

- Se desarrollará con carácter sistemático en las preguntas escritas y orales que se desarrollen en cada clase.
- Se realizará un taller evaluativo al cierre del tema donde el estudiante ha de atender a un cliente en un registro de la propiedad y deberá estar en condiciones de:
 - Asesorarlo y canalizar sus intereses conforme a Derecho.
 - Calificar un título de dominio en cuanto a los requisitos de contenido y forma que legalmente debe poseer.
 - Inscribir un título de dominio.
 - Publicar el contenido de un asiento registral.

Métodos, medios y formas generales del programa:

Los métodos generales a utilizar son los de carácter problémico que tienen como fin favorecer el desarrollo de la creatividad, se harán estudios de casos, análisis de las normas jurídicas, trabajos grupales e individuales.

Las formas fundamentales en tiempo y espacio del curso son las siguientes:

Temas	C	S	CP	Taller eval.	Est. Indep.	Tutorías	totales	
							h. pres.	h. no pres.
I	6	4	4	2	14	2	16	16
II	4	4	6	2	10	4	16	14
III	1	2	2	3	4	4	8	8
Totales	11	10	12	12	28	10	40	38

Los estudiantes contarán para su aprendizaje con bibliografía actualizada, se utilizarán presentaciones en diapositivas, pizarra, el papelógrafo y otros medios gráficos, que no solo serán para el uso de la enseñanza, sino que también el estudiante deberá elaborarlos para apoyar sus exposiciones.

Sistema de evaluación general del curso

El curso contiene un sistema de evaluación frecuente, cuya base es el desarrollo de tareas sistemáticas en cada clase y que podrán tener una comprobación escrita u oral. Desde el punto de vista parcial, las principales tareas evaluativas serán:

- a) Taller evaluativo al concluir el Tema I. (Se presenta un examen escrito donde los estudiantes deberán responder un formulario referido a los sistemas registrales y los principios que rigen dichos sistemas, haciendo especial énfasis en el cubano)
- b) Taller evaluativo al concluir el Tema II. (Se presenta de forma oral donde el estudiante ha de resolver una situación jurídica hipotética mediante el empleo de las normas jurídicas estudiadas).
- c) Taller evaluativo al concluir el Tema III al que asistirá una representación de especialistas de la Dirección Provincial de Justicia en Pinar de Río y profesores auxiliares del curso. (Se presenta de forma oral en un registro de la propiedad, donde el estudiante ha de atender a un cliente y asesorarlo conforme a Derecho, calificar un título de dominio (para lo cual deberá redactar nota de calificación), inscribirlo si procede y finalmente publicar el contenido de un asiento registral).

BIBLIOGRAFÍA

1. Chico Ortiz, JM. (2000). *Estudio sobre Derecho Hipotecario*. Madrid, España: Ediciones Jurídicas y Sociales Sociedad Anónima.
2. Dávalos Fernández, R. (2003). *La Nueva Ley General de la Vivienda*. La Habana, Cuba: Editorial Félix Varela.
3. Delgado Ramos, J.(2007). *La Protección registral del medio ambiente*. Madrid, España: Editorial Fundación Registral.
4. García García, MJ. (1993). *Derecho Inmobiliario e Hipotecario*. España: Editorial Civitas.
5. LacruzBerdejo, JL. (1980). *Elementos de Derecho Civil*. Barcelona, España: Editorial Librería Bosch.
6. López López, ÁM., y Montés Pedanés VL. (1994). *Derechos reales y Derecho Inmobiliario Registral*. Valencia, España: Editorial Tirant lo Blanch.
7. Manzano Solano, A., y Manzano Fernández, MM (2008). *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*. Madrid. España: Fundación registral.
8. Miranda Bravo, Olga. (2003). *Nacionalizaciones y bloqueo*. La Habana, Cuba: Editorial Ciencias Sociales.
9. Monreal Vidal, Francisco. (sf). *Cuestiones básicas sobre el Derecho de Propiedad*. España: Editorial de Centro de Estudios Registrales.
10. Pau Pedrón, A. (1992). *Leyes hipotecarias y registrales en España. Fuentes y evolución*. Madrid, España: Editorial Castalia.
11. Pau Pedrón, A. (2004). *La convergencia de los sistemas registrales en Europa*. Madrid, España: Editorial Fundación Beneficiencia et Perita iuris.
12. Peña Bernardo de Quiroz, M. (1999). *Derechos Reales*. Madrid, España: Editorial de Centro de Estudios Registrales.
13. Roca Sastre, RM. (1995). *Derecho Hipotecario. Fundamento de la publicidad registral*. Barcelona, España: Casa Editorial Boch.
14. Valpuesta Fernández, MR. (1994). *Derechos reales y Derecho Inmobiliario Registral*. Valencia, España: Editorial Tirant lo Blanch.
15. Verdejo Reyes, P. (1990). *Derecho Notarial*. La Habana, Cuba: Editorial Pueblo y Educación.

LEGISLACIÓN

17. Ley general de la Vivienda.
18. Ley de las Notarías estatales y su Reglamento.
19. Ley Hipotecaria y su reglamento.
20. Código Civil
21. Decreto-Ley 185/1998.
22. Decreto-Ley 227/2002.
23. Decreto-Ley 288/2011.
24. Acuerdo 4799/2003 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros.
25. Resolución 114/2007 del MINJUS.
26. Resolución 50/2009 y
27. Resolución 342/2011 del INV.
28. Resolución Conjunta 1/2016 entre MICONS e IPF.
29. Dictámenes y otras disposiciones internas del MINJUS.
30. Acuerdos del Grupo Nacional de Inmuebles

Anexo 12: Programa de Capacitación a los profesores del Departamento de Derecho de la UPR y al personal no docente de la DPJ en Pinar del Río.

Justificación:

La formación del registrador de la propiedad, es una exigencia que deviene del desarrollo social, específicamente del auge de las relaciones sobre bienes inmuebles, como bienes económicos, cuestión de gran importancia para la organización de cualquier sociedad.

Si se da una mirada al tratamiento que tienen los registradores de la propiedad en otros países, como España, por ejemplo, por solo citar algún país, puede observarse claramente la importancia y significación que tiene este funcionario para el normal desenvolvimiento de las relaciones jurídicas inmobiliarias y para el logro de la necesaria seguridad jurídica que debe imperar en el tráfico inmobiliario, lo cual logra a través del ejercicio de la publicidad jurídica registral.

En nuestro país con el triunfo revolucionario de enero de 1959 la actividad registral se vio paralizada y el trabajo de los registros de la propiedad relegada a solo cuestiones de organización interna de los libros ya conformados, lo que determinó el tránsito de un registro eminentemente jurídico, a uno administrativo. Posteriormente con los cambios que en el orden económico, político y social que se han sucedido en la isla, esta situación ha vuelto a dar un giro y paulatinamente el registro de la propiedad ha ido recuperando su carácter de institución jurídica.

La implementación de los lineamientos aprobados en el VI Congreso del PCC ha sido un factor determinante de dicho cambio, aunque teniendo en cuenta el contexto histórico concreto antes narrado, no puede negarse lo complejo de la formación de los profesionales que aspiren a ejercer el cargo de registrador de la propiedad.

De lo anterior, se deriva que la provincia Pinar del Río está llamada hoy a enfrentar procesos continuos de perfeccionamiento de la formación de los registradores de la propiedad, que le permitan transitar hacia niveles de excelencia académica en la formación de estos profesionales, de manera que garantice su preparación, para enfrentar de modo exitoso los múltiples problemas profesionales que se presentan en su práctica laboral.

Si bien en la provincia se han dado pasos importantes en este sentido, se reconoce la necesidad de capacitar a los profesores del Departamento de Derecho de la UPR y al personal no docente de la DPJ en Pinar del Río, en los fundamentos teóricos y prácticos del proceso de formación del registrador de la propiedad. Partiendo de esta necesidad de aprendizaje, se estructura el presente programa, con el fin de perfeccionar este proceso en los registradores de la propiedad de la provincia Pinar del Río.

Los principios sobre los que se estructura este programa son los siguientes:

- ✓ Habilitar a los profesores del Departamento de Derecho de la UPR y al personal no docente de la DPJ en Pinar del Río, para dirigir el proceso de formación de los registradores de la propiedad del territorio, sustentado en el MAEPRI.
- ✓ El programa de capacitación debe articularse a partir de las teorías pedagógicas y didácticas que fundamentan el proceso de formación del registrador de la propiedad, soportada en el MAEPRI como elemento dinamizador del proceso formativo.
- ✓ Los cursos se desarrollarán en forma de talleres que fundamenten cómo enseñar para el aprendizaje consciente y significativo de los registradores de la propiedad, de modo que conduzcan de modo gradual a desarrollar el MAEPRI.

Programa del curso básico de capacitación a los profesores del Departamento de Derecho de la UPR y al personal no docente de la DPJ en Pinar del Río.

Título: Fundamentos teóricos y prácticos de la dirección del proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río sustentado en el modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria.

Total de horas: 80

Problema: Los profesores y personal no docente que asumen la dirección del proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río, presentan insuficiencias en los fundamentos teóricos y prácticos de dicho proceso, lo que limita la calidad del mismo en la provincia Pinar del Río.

Objeto: El proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río, sustentado en el modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria.

Objetivo: que los docentes y no docentes-cursistas sean capaces de:

Valorar las particularidades del proceso de formación del registrador de la propiedad, sustentado en el modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria, a través de conferencias debates, talleres y actividades prácticas, de manera que contribuya a elevar los niveles de desarrollo profesional de los profesores de la carrera de Derecho y el personal no docente de la Dirección Provincial de Justicia, potenciando la honestidad, responsabilidad y la cooperación.

Contenidos:

Sistema de conocimientos:

- ✓ El proceso de formación del registrador de la propiedad. Análisis conceptual: proceso de formación, registrador de la propiedad, formación permanente y profesionalizante. Principales tendencias en el proceso de formación del registrador de la propiedad, en el contexto internacional. La formación del registrador de la propiedad en Cuba: especificidades dadas por el contexto histórico-concreto en que se ha desenvuelto el registro de la propiedad como institución jurídica.
- ✓ Estado actual del proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río. Principales regularidades, particularidades y perspectivas.
- ✓ Acciones conformadoras del MAEPRI. Hacia una concepción renovadora del proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río, sustentado en el MAEPRI. Principios y etapas.
- ✓ Los problemas profesionales como eje transversal del proceso de formación del registrador de la propiedad, sustentado en el MAEPRI. Estrategias didácticas.

Sistema de habilidades:

- ✓ Determinar las principales tendencias del proceso de formación del registrador de la propiedad en el contexto contemporáneo, sus particularidades en Cuba y su papel en la formación del futuro profesional del registro de la propiedad.
- ✓ Caracterizar las principales manifestaciones del proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río y las estrategias educativas que utilizan los docentes de la carrera de Derecho en la UPR y el personal no docente de la DPJ, en función de la formación del proceso objeto de estudio.
- ✓ Valorar las particularidades del proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río, sustentado en el MAEPRI.

Sistema de valores:

Las interrelaciones que demanda el desarrollo del programa de capacitación a los profesores de la carrera de Derecho en la UPR y al personal no docente de la DPJ y las interacciones que se producen a lo largo de su desarrollo a partir de los métodos seleccionados, generan, en función del conocimiento sobre el proceso de formación del registrador de la propiedad y del trabajo en grupo, un conjunto de valores entre

los que sobresalen la *honestidad, la responsabilidad, la solidaridad y la cooperación*. Para adquirir los valores que se proponen se requiere de un tiempo prolongado de construcción y conformación individual, que contribuye al propio proceso de formación de los docentes y no docentes en ejercicio para conducir eficientemente el proceso objeto de estudio.

Distribución de los contenidos por temas:

Tema 1: La formación del registrador de la propiedad.

- El proceso de formación del registrador de la propiedad. Análisis conceptual: proceso de formación, registrador de la propiedad, formación permanente y profesionalizante.
- Principales tendencias en el proceso de formación del registrador de la propiedad, en el contexto internacional.
- La formación del registrador de la propiedad en Cuba: especificidades dadas por el contexto histórico-concreto en que se ha desenvuelto el registro de la propiedad como institución jurídica.
- Estado actual del proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río. Principales regularidades, particularidades y perspectivas.

Tema 2: El proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río sustentado en el modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria.

- Acciones conformadoras del MAEPRI.
- Hacia una concepción renovadora del proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río, sustentado en el MAEPRI. Principios y etapas.
- Los problemas profesionales como eje transversal del proceso de formación del registrador de la propiedad, sustentado en el MAEPRI. Estrategias didácticas.

Métodos, medios y formas:

El curso se desarrollará priorizando las actividades prácticas y con la aplicación de métodos flexibles y técnicas participativas que dinamicen lo interno del grupo, en función de los objetivos propuestos que propicien espacios de reflexión y debate entre los cursistas. Se aplicarán las técnicas para fomentar la participación desde el análisis, el debate, la problematización, el estudio de casos y la modelación de actividades.

La capacitación se desarrollará en un tiempo de dos meses, cinco horas semanales, en cada etapa. El curso en cuestión se incluirá dentro del plan de superación de la carrera y en el de la DPJ y se organizará esencialmente en forma de talleres para potenciar la reflexión, los debates y las actividades de creación. Las técnicas aplicadas para el desarrollo de los talleres deben propiciar el intercambio y la interacción entre los miembros del grupo, con el objetivo de aplicar instrumentos de diagnóstico eficientes, diseñar y modelar estrategias en función del proceso de formación de los registradores de la propiedad.

Evaluación:

Se realizarán evaluaciones parciales a través de actividades prácticas y una evaluación final.

Evaluaciones parciales:

Ponencia y debate por equipos, acerca de las particularidades del proceso de formación del registrador de la propiedad en la provincia Pinar del Río y otros elementos que resulten necesarios desarrollar en los estudiantes en relación con su formación profesional.

Propuestas y debates por equipos acerca de posibles estrategias a desarrollar por los docentes, que propicien el desarrollo de la formación del registrador de la propiedad.

En todos los casos se considerarán como **indicadores** para la evaluación de esta acción estratégica los precisados en el Anexo 10.

Bibliografía:

1. Addine, F. (2001). *La interacción de las relaciones interdisciplinarias en el proceso de práctica laboral investigativa de los profesionales de la educación*. La Habana: ISP-EJV.
2. Addine, F. (2004). *Didáctica: teoría y práctica*. La Habana: Pueblo y Educación
3. Addine, F. (2006). El modo de actuación profesional pedagógico: apuntes para una sistematización. En C. d. autores, *Compilación modo de actuación profesional pedagógico. De la teoría a la práctica*. . La Habana.
4. Addine, F., & otros, y. (2000). *Diseño Curricular* . Recuperado el 2 de febrero de 2010, de <http://www.ceces.upr.edu.cu>:
<http://www.ceces.repositorio.upr.edu.cu>
5. Addine, F., & otros, y. (2002). *Diseño Curricular* . Bolivia: Potosí.
6. Aguilera, R (2008). La formación del jurista en una nueva enseñanza del Derecho. Material electrónico.
7. Álvarez, P. (2000).Hacia una formación interdisciplinaria del Profesorado. IPLAC: La Habana.
8. Castillo; M. (2002). La formación del modo de actuación profesional del profesor de Historia: Una propuesta metodológica desde la enseñanza de la Historia de Cuba. Tesis presentada en opción al grado científico de doctor en Ciencias Pedagógicas.
9. Chico Ortiz, JM. (2000). *Estudio sobre Derecho Hipotecario*. Madrid, España: Ediciones Jurídicas y Sociales Sociedad Anónima.
16. Dávalos Fernández, R. (2003). *La Nueva Ley General de la Vivienda*. La Habana, Cuba: Editorial Félix Varela.
17. Delgado Ramos, J.(2007). *La Protección registral del medio ambiente*. Madrid, España: Editorial Fundación Registral.
18. García García, MJ. (1993). *Derecho Inmobiliario e Hipotecario*. España: Editorial Civitas.
19. Gimeno S; Pérez A. (1995). *Comprender y transformar la enseñanza*. Madrid: Ediciones Morata.
20. González, D. (1995). *Teoría de la motivación y la práctica profesional*. La Habana: Editorial Pueblo y Educación..
21. Horruitiner, P. (2006). *La universidad cubana: el modelo de formación*. La Habana: Editorial Félix Varela.
22. Lacruz Berdejo, JL. (1980). *Elementos de Derecho Civil*. Barcelona, España: Editorial Librería Bosch.
23. López López, ÁM., y Montés Pedanés VL. (1994). *Derechos reales y Derecho Inmobiliario Registral*. Valencia, España: Editorial Tirant lo Blanch.

24. Manzano Solano, A., y Manzano Fernández, MM (2008). *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*. Madrid. España: Fundación registral.
25. Miranda Bravo, Olga. (2003). *Nacionalizaciones y bloqueo*. La Habana, Cuba: Editorial Ciencias Sociales.
26. Monreal Vidal, Francisco. (sf). *Cuestiones básicas sobre el Derecho de Propiedad*. España: Editorial de Centro de Estudios Registrales.
27. Pau Pedrón, A. (1992). *Leyes hipotecarias y registrales en España. Fuentes y evolución*. Madrid, España: Editorial Castalia.
28. Pau Pedrón, A. (2004). *La convergencia de los sistemas registrales en Europa*. Madrid, España: Editorial Fundación Beneficiencia et Perita iuris.
29. Peña Bernardo de Quiroz, M. (1999). *Derechos Reales*. Madrid, España: Editorial de Centro de Estudios Registrales.
30. Roca Sastre, RM. (1995). *Derecho Hipotecario. Fundamento de la publicidad registral*. Barcelona, España: Casa Editorial Boch.
31. Valpuesta Fernández, MR. (1994). *Derechos reales y Derecho Inmobiliario Registral*. Valencia, España: Editorial Tirant lo Blanch.
32. Verdejo Reyes, P. (1990). *Derecho Notarial*. La Habana, Cuba: Editorial Pueblo y Educación.
33. Witker, J. (2006). Docencia crítica y formación jurídica. En J. W. (comp)., *Antología de estudios sobre la enseñanza del derecho*. . México.
34. Witker, J. (2007). *Técnicas de la enseñanza del Derecho*. México DF. unam.: PAC, S.A de C.V.

LEGISLACIÓN

31. Ley general de la Vivienda.
32. Ley de las Notarías estatales y su Reglamento.
33. Ley Hipotecaria y su reglamento.
34. Código Civil
35. Decreto-Ley 185/1998.
36. Decreto-Ley 227/2002.
37. Decreto-Ley 288/2011.
38. Acuerdo 4799/2003 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros.
39. Resolución 114/2007 del MINJUS.
40. Resolución 50/2009 y
41. Resolución 342/2011 del INV.
42. Resolución Conjunta 1/2016 entre MICONS e IPF.
43. Dictámenes y otras disposiciones internas del MINJUS.
44. Acuerdos del Grupo Nacional de Inmuebles

ANEXO 13

ENTRENAMIENTO EN EL PUESTO DE TRABAJO

OBJETIVO GENERAL:

Contribuir al mejoramiento del desempeño profesional de los registradores de la propiedad en la provincia Pinar del Río en correspondencia con las exigencias del desarrollo de su modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria.

OBJETO DE ESTUDIO:

Publicidad registral inmobiliaria

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

1. Demostrar las potencialidades individuales para el ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria como modo de actuación profesional, mediante la asimilación y sistematización, por parte de los registradores de la propiedad, de las acciones que lo conforman.
2. Orientar el trabajo con las investigaciones para fortalecer el movimiento científico del registro de la propiedad como institución jurídica en función de la solución de los problemas profesionales.
3. Demostrar la adquisición y desarrollo de una cultura informática mediante la asimilación y aplicación de las técnicas de computación y las Tecnologías de la Información (TIC) como herramientas de trabajo en la formación del registrador de la propiedad.

4. Planificar las sesiones de trabajo del registro de la propiedad de manera que se incluyan espacios dedicados a la superación del registrador de la propiedad desde su propio puesto de trabajo.
5. Dirigir las actividades de preparación del registrador de la propiedad, empleando diferentes formas o alternativas, entre las que se encuentran las relacionadas con las TIC.
6. Demostrar en la Dirección Provincial de Justicia, el dominio de los contenidos básicos de las acciones que conforman el modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria, por parte del registrador del registrador de la propiedad.

FUNCIÓN:

1. Transmite con claridad a los registradores de la propiedad, los conceptos que sustentan la publicidad registral inmobiliaria como modo de actuación profesional.

Contenidos:

- ❖ El modo de actuación. Concepto.
 - ❖ Importancia del reconocimiento de la publicidad registral inmobiliaria como modo de actuación profesional del registrador de la propiedad.
 - ❖ Acciones que conforman el modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria.
2. Dirige las actividades de superación del registrador de la propiedad para mantenerlo actualizado sobre el acontecer nacional e internacional.

Contenidos:

- ❖ Temas de superación en las ciencias jurídicas y las de la educación.
- ❖ Noticias nacionales e internacionales de actualidad.
- ❖ Situación de la educación en otros países.
- ❖ Formas de organización del trabajo en grupos.
- ❖ Técnicas relacionadas con las indagaciones sobre expectativas y conocimientos sobre el tema de la publicidad registral inmobiliaria.
- ❖ Alternativas para ejecutar las acciones, empleando las tecnologías.

3. Controla y evalúa los conocimientos sobre la informática imprescindibles para el desempeño eficiente del registrador de la propiedad.

Contenidos:

- ❖ Nueva tecnología de la información científica que puede emplearse en la publicidad registral inmobiliaria.
- ❖ Enfoque sistémico de la publicidad registral inmobiliaria y su cumplimiento.

4. Planificar las sesiones de trabajo del registro de la propiedad de manera que se incluyan espacios dedicados a la superación del registrador de la propiedad desde su propio puesto de trabajo.

Contenidos:

- ❖ Formas de organización del trabajo en el registro de la propiedad.
- ❖ Diseño, control y evaluación de estrategias individuales.

5. Dirigir las actividades de preparación del registrador de la propiedad, empleando diferentes formas o alternativas, entre las que se encuentran las relacionadas con las TIC.

Contenidos:

- ❖ Necesidades colectivas e individuales del registrador de la propiedad para organizar el trabajo.
- ❖ Compromisos individuales del registrador de la propiedad en función de elevar la calidad del servicio que prestan.
- ❖ Formas y vías para organizar el trabajo al interior del registro.
- ❖ Trabajadores con potencialidades en la organización e impartición de actividades de preparación vinculadas al ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria.

6. Demostrar en la Dirección Provincial de Justicia, el dominio de los contenidos básicos de las acciones que conforman el modo de actuación ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria, por parte del registrador principal.

Contenidos:

- ❖ La asesoría.
- ❖ La calificación e inscripción registral.
- ❖ La publicidad. Formas legales que adopta

Los contenidos relacionados con anterioridad se expresan en el desarrollo de un conjunto de capacidades que conducen a la elevación de la calidad en el desempeño profesional de los registradores de la propiedad, a continuación, nos referimos a las capacidades que se pretenden desarrollar.

CAPACIDADES A DESARROLLAR EN EL ENTRENAMIENTO

1. Capacidad para respetar; a los clientes que acuden al registro de la propiedad, a la comunidad, a su trabajo, constituyendo una de las más significativas que debe poseer un registrador de la propiedad para realizar su labor, pues sin respeto es imposible lograr su propio desarrollo.
2. Capacidad de dominio de sí y autocontrol, se refleja en la necesidad de autocontrolarse bajo cualquier circunstancia, manteniendo el dominio de sus sentimientos, su temperamento, su conducta y ecuanimidad para encontrar una salida a las situaciones, específicamente en la compleja labor de asesoría que brinda el registrador de la propiedad.
3. Capacidad académica, alcanzar un nivel elevado de conocimientos, ampliando siempre su horizonte cultural y profundizando sobre su objeto de formación con el objetivo de su actualización en relación con los avances de la ciencia y las experiencias en el campo de la publicidad registral inmobiliaria.
4. Capacidad perceptiva o de observación jurídica, es la perspicacia unida a la aguda comprensión de la personalidad, en función de avizorar posibles problemas en el registro de la propiedad con el fin de su solución.
5. Capacidad científica, es el dominio de la investigación científica y su relación en función de la solución de los problemas de su entorno.
6. Capacidad para la superación, asimilación de las distintas formas de superación, empleando los más diversos métodos y reflejándose el autodidactismo.

7. Capacidad para el dominio de las nuevas tecnologías de la información, la cualidad de asimilar con relativa facilidad las nuevas tecnologías de la información.
8. Capacidad de control y evaluación, es la cualidad que se refleja en la sistematización y seguimiento a los problemas, así como su evaluación.

Las **FORMAS** colectivas e individuales de organización que se emplearán son las siguientes: autosuperación, conferencias, seminarios, talleres, intercambio de experiencias, consultorías, entrevistas, debates.

Para la autoevaluación se estableció un grupo de indicadores de acuerdo con los objetivos propuesto, los cuales se enuncian a continuación.

INDICADORES PARA LA AUTOEVALUACIÓN

- Forma utilizada para el aprendizaje y avance en el desempeño de sus funciones.
- Producción de conocimientos propios y aplicación en la solución de problemas profesionales.
- Transformación del entorno laboral, según correspondencia teoría-práctica laboral.
- Puntualidad, asistencia y preocupación por el cumplimiento de las acciones escogidas para su preparación.
- Utilización de las nuevas tecnologías de la información en función de la obtención de los conocimientos.
- Desarrollo de capacidades pedagógicas en función de un mejor desempeño.
- Autorreflexión de su actividad, constancia y voluntad de perfeccionamiento.

Anexo 14: Tabla patrón para el cálculo del coeficiente de argumentación.

Fuentes de argumentación	Grado de influencia de cada una de las fuentes		
	A(alto)	M(medio)	B(bajo)
Análisis teóricos realizados por usted.	0.3	0.2	0.1
Experiencia obtenida.	0.5	0.4	0.2
Estudio de trabajos de autores nacionales.	0.05	0.05	0.05
Estudio de trabajos de autores extranjeros.	0.05	0.05	0.05
Su conocimiento sobre el estado del problema en el extranjero.	0.05	0.05	0.05
Su intuición sobre el tema abordado.	0.05	0.05	0.05
TOTAL	1	0.8	0.5

[illegible]

2. Valore el grado de influencia que cada una de las fuentes que le presentamos a continuación, ha tenido en sus conocimientos y criterios sobre el proceso de formación del registrador de la propiedad.

Fuentes de argumentación	Grado de influencia de cada una de las fuentes		
	A(alto)	M(medio)	B(bajo)
Análisis teóricos realizados por usted.			
Experiencia obtenida.			
Estudio de trabajos de autores nacionales.			
Estudio de trabajos de autores extranjeros.			
Su conocimiento sobre el estado del problema en el extranjero.			
Su intuición sobre el tema abordado.			
TOTAL			

Experto	Análisis	Su propia experiencia	T.Autores nacionales	T.Autores extranjeros	Su intuición	Kc	Ka	K	Clasificación
---------	----------	--------------------------	-------------------------	--------------------------	-----------------	----	----	---	---------------

Anexo 16: Resultados de la autoevaluación de los expertos.

E1	0,3	0,5	0,05	0,05	0,05	0,7	1,0	0,9	Alto
E2	0,3	0,4	0,05	0,05	0,05	0,9	0,9	0,9	Alto
E3	0,2	0,2	0,05	0,05	0,05	0,3	0,2	0,2	Bajo
E4	0,2	0,5	0,05	0,05	0,05	0,8	0,8	0,8	Alto
E5	0,3	0,5	0,05	0,05	0,05	0,7	1,0	0,9	Alto
E6	0,2	0,5	0,05	0,05	0,05	0,9	0,8	0,9	Alto
E7	0,2	0,2	0,05	0,05	0,05	0,3	0,2	0,2	Bajo
E8	0,2	0,5	0,05	0,05	0,05	0,8	0,8	0,8	Alto
E9	0,3	0,5	0,05	0,05	0,05	0,9	0,9	0,9	Alto
E10	0,2	0,5	0,05	0,05	0,05	0,8	0,9	0,8	Alto
E11	0,3	0,5	0,05	0,05	0,05	0,9	1,0	0,9	Alto

Anexo 17.Cuestionario a Expertos

Compañero (a):

Este cuestionario tiene como objetivo, constatar la validez de la propuesta de concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad. Para ello, le anexamos un documento resumen de la concepción pedagógica y de la estrategia.

1. A continuación, se le pide su opinión respecto al grado de importancia que le concede a cada uno de los indicadores planteados, para implementar en la práctica la concepción pedagógica:

Los indicadores se le presentan en una tabla. Solo deberá marcar en una celda su opinión, relativa al grado de importancia de cada uno de ellos, atendiendo a la valoración que le merecen desde el análisis del resumen del trabajo que le ha sido entregado. Para ello, debe tener en cuenta la escala siguiente:

C1 – Imprescindible para medir la variable.

C2 – Muy útil para medir la variable.

C3 – Útil para medir la variable.

C4 – Poco importante para medir la variable.

C5 – Nada importante para medir la variable.

No.	Indicadores	C1	C2	C3	C4	C5
1	1. Bases teóricas y fundamentos de la concepción del proceso de formación del registrador de la propiedad					
2	2. Claridad y pertinencia Ideas científicas					
3	3. Reconocimiento del ejercicio de la publicidad registral inmobiliaria como modo de actuación del registrador de la propiedad que dinamiza su formación permanente					
4	4. Establecimiento del proceso de formación del registrador de la propiedad como proceso de formación permanente, por etapas					

5	5. Reconocimiento de los sistemas registrales y los principios registrales como determinantes de los contenidos de formación del registrador de la propiedad					
6	6. Relación entre concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad y la estrategia para su implementación					

a-) Si desea emitir algún criterio con relación a la propuesta presentada puede hacerlo a continuación:

Anexo No. 18: Calificación otorgada por los expertos a los indicadores

Expertos	I-1	I-2	I-3	I-4	I-5	I-6
E1	C-1	C-1	C-1	C-1	C-1	C-1
E2	C-1	C-1	C-1	C-1	C-1	C-1
E3	C-1	C-1	C-2	C-3	C-1	C-1
E4	C-1	C-1	C-1	C-3	C-1	C-1
E5	C-1	C-1	C-1	C-2	C-1	C-1
E6	C-2	C-1	C-2	C-2	C-1	C-2
E7	C-1	C-2	C-2	C-1	C-1	C-1
E8	C-1	C-2	C-1	C-1	C-1	C-1
E9	C-1	C-1	C-1	C-2	C-1	C-1

Total	9	9	9	9	9	9
--------------	---	---	---	---	---	---

Frecuencias absolutas

Indicador	C1	C2	C3	C4	C5	TOTAL
1	8	1	0	0	0	9
2	7	2	0	0	0	9
3	6	3	0	0	0	9
4	4	3	2	0	0	9
5	9	0	0	0	0	9
6	8	1	0	0	0	9

Frecuencias acumulativas

Indicadores	C1	C2	C3	C4	C5
1 Bases teóricas y fundamentos de la concepción del proceso de formación del registrador de la propiedad	8	9	9	9	9
2 Claridad y pertinencia Ideas científicas	7	9	9	9	9
3 Reconocimiento del ejercicio de la publicidad registral inmobiliariacomo modo de actuación del registrador de la propiedad que dinamiza su formación permanente	6	9	9	9	9

4Establecimiento del proceso de formación del registrador de la propiedad como proceso de formación permanente, por etapas	4	7	9	9	9
5. Reconocimiento de los sistemas registrales y los principios registrales como determinantes de los contenidos de formación del registrador de la propiedad	9	9	9	9	9
6.Relación entre concepción pedagógica del proceso de formación del registrador de la propiedad y la estrategia para su implementación	8	9	9	9	9

C1 – Imprescindible para medir la variable.

C2 – Muy útil para medir la variable.

C3 – Útil para medir la variable.

C4 – Poco importante para medir la variable.

C5 – Nada importante para medir la variable.

Frecuencias relativas acumuladas

Indicador	C1	C2	C3	C4	C5	TOTAL
1	0.888	1	1	1	1	9
2	0.777	1	1	1	1	9
3	0.666	1	1	1	1	9
4	0.444	0.777	1	1	1	9
5	1	1	1	1	1	9
6	0.888	1	1	1	1	9

